

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

FACULTAD DE GEOGRAFÍA E HISTORIA



MÁSTER EN DINÁMICAS TERRITORIALES Y DESARROLLO

**AIRBNB Y EL ALQUILER RESIDENCIAL EN EL DISTRITO
CENTRO DE MADRID**

Por:

María Antonia Martínez Caldentey

Tutor:

Dr. Enrique Pozo Rivera

TRABAJO FIN DE MÁSTER

Madrid, 14 de septiembre de 2018

ÍNDICE

Lista de figuras	3
Lista de tablas	5
Lista de acrónimos.....	6
Resumen	7
I. Introducción.....	8
II. Hipótesis de trabajo y objetivos	9
III. Metodología y fuentes	10
IV. La ciudad en crisis y las contradicciones del Capitalismo	14
4.1 Contradicciones del valor de cambio, economía colaborativa y Airbnb	16
V. Distrito Centro de Madrid	19
5.1 Población	20
5.1.1 Características de la población	21
5.2 Parque inmobiliario	23
5.3 Actividad turística	25
5.3.1 El turismo a finales del siglo XX: la restructuración de Centro para la acogida del turismo	25
5.3.2 El turismo en el siglo XXI	26
5.4 Caracterización de los barrios de distrito Centro	30
5.4.1 Cartografía y resultados del análisis	32
VI. Airbnb en el mundo, la ciudad de Madrid y distrito Centro	36
6.1 Airbnb a nivel global y estatal	36
6.2 La evolución de Airbnb en la ciudad de Madrid	38
6.3 Distribución espacial de Airbnb en la ciudad de Madrid	41
6.4 Airbnb en distrito Centro	45
6.4.1 Distribución espacial, características y tipología de Airbnb	50
VII. El alquiler residencial en la ciudad de Madrid y distrito Centro.....	58
7.1 El alquiler vacacional y residencial en lucha por el distrito Centro	68
VIII. Conclusiones	76
Bibliografía	78
Anexo	80

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mapa sobre la localización geográfica del territorio de estudio.

Figura 2. Gráfico sobre la evolución de la población de los barrios de Centro y la ciudad de Madrid.

Figura 3. Gráfico sobre el saldo por cambio de domicilio por mil habitantes de los 21 distritos de Madrid.

Figura 4. Gráfico sobre el número total de plazas de hospedaje ofertadas en la ciudad Madrid.

Figura 5. Gráfico sobre el número total de plazas de hospedaje ofertadas en Centro.

Figura 6. Gráfico sobre el número total de pernoctaciones en la ciudad de Madrid.

Figura 7. Gráfico del lugar de residencia de los turistas extranjeros en la ciudad de Madrid basado en las pernoctaciones de 2017.

Figura 8. Gráfico sobre el volumen de visitantes de los museos públicos y privados de la ciudad de Madrid.

Figura 9. Mapa del nivel socioeconómico de los barrios de Centro.

Figura 10. Mapa de la intensidad de Airbnb en los barrios de Centro.

Figura 11. Mapa sobre el volumen de la oferta vacacional anunciada en Airbnb por provincias de España.

Figura 12. Gráfico sobre la evolución del número de ofertas en Airbnb para la ciudad de Madrid y distrito Centro, 2008-2018.

Figura 13. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid, años 2011, 2015 y 2018.

Figura 14. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en el distrito Centro, años 2011, 2015 y 2018.

Figura 15. Mapa sobre el número de ofertas de Airbnb por hectárea en los barrios de la ciudad de Madrid.

Figura 16. Mapa de puntos calientes estadísticamente significativos de la oferta de Airbnb en la ciudad de Madrid.

Figura 17. Mapa sobre el total de plazas ofertadas en Airbnb por barrio y la orientación espacial de los alojamientos ofertados.

Figura 18. Gráfico sobre la evolución de la densidad de población en el distrito Centro y sus barrios.

Figura 19. Gráfico sobre el número de ofertas, modalidad y forma de explotación de distrito Centro.

Figura 20. Mapa de la densidad de ofertas de Airbnb por hectárea a nivel de sección censal en Centro.

Figura 21. Mapa de la capacidad de hospedaje de la oferta de Airbnb a nivel de sección censal en Centro.

Figura 22. Mapa del precio medio de la oferta de Airbnb a nivel de sección censal en Centro.

Figura 23. Gráfico sobre la oferta legal e ilegal de Airbnb en la ciudad de Madrid.

Figura 24. Gráfico sobre los umbrales de ocupación de la oferta total de Airbnb en Centro.

Figura 25. Gráfico sobre los umbrales de ocupación de la vivienda entera ofertada en Airbnb dentro de Centro.

Figura 26. Gráficos sobre los umbrales de ocupación de las habitaciones privadas y las habitaciones compartidas ofertadas en Airbnb dentro de Centro.

Figura 27. Gráfico del precio de la vivienda de segunda mano en el distrito Centro de Madrid, sus barrios y la ciudad de Madrid.

Figura 28. Gráfico del precio de la vivienda de segunda mano en los distritos de Madrid.

Figura 29. Gráfico sobre el precio del alquiler residencial en Centro y algunos distritos de Madrid.

Figura 30. Gráfico sobre el precio del alquiler residencial en Centro y algunos distritos de Madrid.

Figura 31. Primer mapa: peso de las ofertas de la muestra sobre el número total de viviendas registradas en 2017. Segundo mapa: peso del número de viviendas destinadas a alquiler residencial sobre el total de viviendas del Censo 2011.

Figura 32. Primer mapa: medias de precio por m² de la muestra de ofertas de alquiler residencial. Segundo mapa: media de la superficie de la muestra de ofertas de alquiler residencial.

Figura 33. Mapa 1: Habitaciones ofertadas por hectárea. Segundo mapa: número medio de personas por vivienda compartida. Tercer mapa: arrendamiento medio de las habitaciones. Cuarto mapa: precio medio por metro cuadrado.

Figura 34. Mapa del peso de las viviendas enteras de alquiler vacacional sobre el conjunto de viviendas de alquiler residencial por sección censal en Centro.

Figura 35. Fórmula del cálculo de la brecha de renta.

Figura 36. Gráfica de la relación entre el alquiler residencial y vacacional.

Figura 37. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid, 2008-2015.

Figura 38. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid, 2016-2018.

Figura 39. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en el distrito Centro, 2008-2015.

Figura 40. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en el distrito Centro, 2016-2018.

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Edad media de la población de la ciudad de Madrid y Centro.

Tabla 2. Proporción de juventud, envejecimiento y sobre-envejecimiento de la ciudad de Madrid, distrito Centro y sus barrios.

Tabla 3. Proporción de población extranjera en la ciudad de Madrid, Centro y sus barrios.

Tabla 4. Número total de hogares y tamaño medio de estos en la ciudad de Madrid y Centro.

Tabla 5. Altas, bajas y saldos por cambio de domicilio en Centro y sus barrios.

Tabla 6. Tipología de viviendas en los barrios de Centro.

Tabla 7. Superficie media de las viviendas en la ciudad de Madrid y Centro.

Tabla 8. Número de habitaciones por vivienda de la ciudad de Madrid y Centro.

Tabla 9. Matriz de componentes rotados.

Tabla 10. Cantidad de alojamientos ofertados en Airbnb por ciudad a nivel global.

Tabla 11. Número de ofertas y tipología de alquiler vacacional anunciado en Airbnb para la ciudad de Madrid y distrito Centro.

Tabla 12. Clasificación de la oferta vacacional de Airbnb en distrito Centro.

Tabla 13. Brechas de renta de los barrios de distrito Centro.

Tabla 14. Resultados de la Correlación r de Pearson.

LISTA DE ACRÓNIMOS

AF Análisis Factorial.

ECU European Currency Unit (Unidad Monetaria Europea).

KMO Kaiser-Meyer-Olkin test.

P2P Peer-to-peer (De igual a igual).

UNESCO United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura).

RESUMEN

Este trabajo estudia el alquiler vacacional ofertado en Airbnb y el alquiler residencial en el distrito Centro de Madrid. Por ello se han analizado los impactos que está produciendo la proliferación del alquiler vacacional sobre la vivienda y las condiciones socioeconómicas de los barrios de Centro. El trabajo ha concluido, que el alquiler vacacional llevado a cabo con tanta intensidad en distrito Centro responde mayoritariamente a la explotación del valor de cambio de la vivienda a través de la brecha de renta abierta por Airbnb. Además, esta tipología de alquiler también tiene la capacidad de condicionar el precio de los demás inmuebles residenciales, incrementando la vulnerabilidad de los barrios con niveles socioeconómicamente más bajos, a la vez que perjudica a los arrendatarios de larga duración.

Palabras clave: Airbnb, alquiler vacacional, alquiler residencial, distrito Centro, Madrid.

ABSTRACT

In this document we have analysed both the holiday and the residential rentals in the distrito Centro of Madrid, as well as the impacts of the proliferation of vacation rentals on housing and at the socioeconomic conditions of the Centro's neighbourhoods. It has been concluded that the vacation rental carried out in the distrito Centro responds mainly to the exploitation of the exchange value of the properties through the rent gap opened by Airbnb. In addition, it has been proven that the holiday rental can condition the price of housing, increasing vulnerability of neighbourhoods with lower socioeconomic levels, while harming long-term tenants.

Key words: Airbnb, tourist rental, residential rental, distrito Centro, Madrid.

I. INTRODUCCIÓN

La disrupción de las recientes plataformas tecnológicas, eclosionadas bajo el calor de la crisis financiera global acaecida en el 2008, ha conseguido provocar importantes cambios en el mercado, y mediante este: en la sociedad y el territorio.

Durante las últimas décadas, la economía española se ha sostenido sobre los pilares de la construcción y el sector servicios básico, enlazando así el mercado inmobiliario con la actividad turística. Lo que ha convertido a España en un territorio con los requisitos adecuados para la proliferación de la nueva tipología de alquiler auspiciada por Airbnb.

En el caso del territorio de estudio, el alquiler vacacional se ha ido expandiendo a lo largo de la ciudad de Madrid en forma de mancha de aceite desde su casco histórico, siendo este mismo, el lugar de mayor concentración de tal actividad. La elevada densidad de ofertas de alquiler vacacional en un espacio tan reducido, como es el distrito Centro, da la posibilidad de conocer como se desarrollan las fricciones entre el alquiler de corta y de larga duración, así como las implicaciones generadas sobre el mercado inmobiliario y el acceso de la población al mismo.

Por su parte, los apartados llevados a cabo en el presente trabajo han sido: en primer lugar, las hipótesis planteadas en base a lo analizado a lo largo del estudio; en segundo lugar, la metodología llevada a cabo en los análisis de carácter cuantitativo; en tercer lugar, un marco teórico sobre la situación de la ciudad, de la vivienda y de Airbnb; en cuarto lugar, se han resumido los rasgos del distrito Centro, como su población, el parque inmobiliario, la actividad turística y un análisis factorial para la caracterización actual de sus barrios; en sexto lugar, se ha realizado el análisis del alojamiento vacacional en diversas ciudades del mundo y en las provincias del Estado, pero principalmente: sobre la ciudad de Madrid y el distrito Centro; en séptimo lugar, se ha estudiado el alquiler residencial en la ciudad de Madrid, así como en distrito Centro, a la vez que también se ha analizado la lucha entre ambos por el casco histórico de Madrid; mientras que por último se encontrarán las conclusiones extraídas para el conjunto del trabajo.

II. HIPÓTESIS DE TRABAJO Y OBJETIVOS

El objetivo principal del presente estudio ha consistido en el análisis del conflicto existente entre el alquiler vacacional y el alquiler residencial. Ya que estos se conforman como polos opuestos, pues la proliferación de uno se traduce en el menoscabo del otro, al igual que las personas que los habitan, siendo en el primer caso visitantes, y en el segundo: residentes. A través de los apartados que se han ido conformando se ha intentado enfocar los elementos estudiados desde distintas perspectivas, como son: el nivel socioeconómico de los barrios de Centro y la intensidad de Airbnb que se da en cada uno de ellos; la distribución espacial del alquiler vacacional y residencial en los barrios de la ciudad de Madrid; así como los rasgos que caracterizan a ambos alquileres dentro de los límites del distrito Centro; mientras que por último se han intentado discernir las implicaciones del alquiler vacacional sobre el mercado de la vivienda en Centro.

En base a todo ello, se han planteado las siguientes hipótesis:

- El distrito Centro se conforma como el núcleo duro del alquiler vacacional en la ciudad de Madrid.
- Sol y Embajadores son los barrios donde se ejerce con mayor intensidad el alquiler vacacional dentro de Centro y de la ciudad de Madrid.
- El arrendamiento vacacional de las viviendas de Centro responde en su mayoría a un tipo de explotación intensiva, donde la verdadera economía colaborativa queda relegada a un segundo plano.
- Las ganancias cosechadas a través del alquiler de corta duración ofertado por Airbnb en Centro se conforman sobre una notable brecha de renta respecto de las rendas del alquiler de larga duración.
- El precio del alquiler vacacional condiciona la renta del alquiler residencial, así como el precio de la compraventa de viviendas, al estar las tres estrechamente correlacionadas.

III. METODOLOGÍA Y FUENTES

Las bases de este estudio se han fundamentado en los cálculos hechos a partir de un conjunto amplio de datos procedente de diversas fuentes estadísticas tratadas con técnicas cuantitativas.

Por un lado, se ha trabajado con valores absolutos e indicadores (coeficientes, ratios e índices) de fuentes oficiales públicas para caracterizar el distrito Centro de Madrid, mientras que por otro lado, se ha trabajado con las bases de datos construidas a partir de InsideAirbnb y DataHippo, realizando análisis a diferentes escalas, que van desde la propia ciudad a la sección censal, pasando por el distrito y el barrio.

Asimismo, se ha llevado a cabo un Análisis Factorial Multivariante. El Análisis Factorial es un tipo de técnica que se utiliza para el estudio y la interpretación de las correlaciones encontradas en base a un conjunto de variables. Su objetivo es descubrir los posibles factores comunes a todas las variables que se estudian (Brunet et al., 2002). Entre las grandes ventajas que tiene el AF se encuentra el poder tratar un gran número de variables, las cuales se traducen en una gran cantidad de información.

En cuanto al procedimiento general que sigue el análisis factorial, se distinguen los siguientes pasos:

- Análisis de componentes principales y prueba de esfericidad de Bartlett. La prueba de Bartlett comprueba la hipótesis de que si la matriz de correlaciones tiene un valor de Sig. menor a 0,05 se puede aplicar el análisis factorial (Bosque y Moreno, 1994).
- Rotación de factores mediante el método Varimax. Siendo un tipo de rotación ortogonal que consiste en maximizar la varianza de los factores.
- Cálculo de las puntuaciones factoriales. La etapa final de los cálculos del AF muestra las puntuaciones de cada una de las unidades espaciales para cada uno de los factores extraídos.

Asimismo, también se ha llevado a cabo un estudio de correlación r de Pearson. El coeficiente de correlación r de Pearson es capaz de medir la magnitud y el signo de la relación entre dos o más variables cuantitativas (Rogerson, 2015). Este método da como resultado una matriz de correlaciones con la que se puede observar cómo de relacionadas están las

variables, así como que tipo de información pueden aportar. La fuerza de la correlación entre las variables queda medida mediante el valor absoluto del coeficiente r , de forma que cuanto más cerca esté de 0, menor será la relación entre las variables, mientras que cuanto más cerca esté de 1, mayor será la relación entre ellas (Camacho, 2005). Asimismo, r también indica el signo de la relación, pues si es positivo indica que, a mayor valor en una variable, mayor valor en la otra variable; mientras que si es negativo indica que, a mayor valor de una variable, menor valor en la otra variable (Camacho, 2005).

Todo lo descrito anteriormente se ha llevado a cabo mediante el uso del programa estadístico IBM SPSS. En cuanto a las funciones concretas utilizadas, éstas han sido: la correlación bivariada (correlación r de Pearson) y el análisis factorial (reducción de datos).

Por otro lado, se han realizado tres tipos de análisis espaciales mediante ArcGIS, los cuales han sido: Optimized Hot Spot Analysis, Índice I de Moran y Directional Distribution (Standard Directional Ellipse).

- Optimized Hot Spot Analysis. El análisis de puntos calientes optimizado consiste en una evaluación de las entidades dadas en base a la estadística G_i^* de Getis-Ord, dando como resultado cuales son los puntos calientes y fríos estadísticamente significativos del total de las entidades analizadas.
- Índice I de Moran. Esta herramienta es capaz de analizar la autocorrelación espacial en base a la ubicación de las entidades estudiadas, dando como resultado el nivel de dispersión o concentración de estas.
- Directional Distribution (Standard Directional Ellipse). La distribución direccional mide la tendencia en la dirección y la orientación de una distribución espacial de entidades dada.

Por último, se ha calculado la brecha de renta en base al indicador mostrado por Wachsmuth y Weisler (2018). Este se basa en el cálculo de la proporción entre la media de la renta residencial y la renta media del alquiler vacacional, proporcionando así, la diferencia de renta entre ambos, y por tanto, la ganancia extra que se consigue mediante un tipo de

alquiler sobre el otro. El resultado de este indicador varia entre el valor 1 -una brecha totalmente abierta- y 0 -una brecha completamente cerrada-.

El acceso a la información ha sido el mayor obstáculo para la realización de este trabajo, sobre todo en lo tocante a la situación inmobiliaria. Los datos públicos más recientes de la administración sobre el volumen de viviendas arrendadas se basan en el Censo de 2011, por lo que los datos resultan quedarse bastante obsoletos a la hora de intentar conocer la situación del alquiler residencial actual, así como su interacción con el alquiler vacacional. En consecuencia, si se quiere analizar la cantidad de inmuebles que operan como arrendamientos de larga duración, se debe recurrir al *web scraping* de páginas de portales inmobiliarios. Asimismo, los datos sobre los precios de la compraventa de viviendas y del alquiler se encuentran igualmente en manos de empresas privadas. De hecho, la propia administración pública recurre a tales portales inmobiliarios, como Idealista, para obtener la información inmobiliaria en la actualidad. Por lo que todo análisis que se quiera hacer sobre el estado de la vivienda depende de la información prestada por una empresa privada, asegurándose así tener el monopolio y el control de los datos que resultan vitales para todos los habitantes; pues todos habitamos y necesitamos, por tanto, una vivienda que habitar. El hecho que las inmobiliarias, que sacan su rédito económico a partir de la explotación del mercado inmobiliario, sean los principales organismos que recogen, recopilan y tratan la información inmobiliaria del país, hace que los ciudadanos y la propia administración pública se encuentren a su merced; además de depender de la visión que estas empresas privadas nos quieran dar sobre el mercado inmobiliario. Lo que parece un tanto arriesgado, o al menos tanto como dejar a una empresa maderera el cuidado y conservación de los bosques. En cuanto a la información sobre el alquiler vacacional, la administración pública de nuevo se encuentra muy atrás, de forma que la información disponible depende de colectivos que han decidido arrojar algo de luz sobre la opacidad de la que hacen gala Airbnb y compañías similares. La posibilidad de analizar el alquiler vacacional ha sido gracias al trabajo de dos de estos colectivos, como son: InsideAirbnb y DataHippo. De los cuales

proviene el cien por cien de los datos sobre Airbnb empleados en este trabajo.

En cuanto a la demás información estadística sobre el territorio de estudio, se ha recurrido a fuentes estadísticas oficiales gestionadas por la administración pública, como son: el portal de estadística del Ayuntamiento de Madrid, DESVAN de la Comunidad de Madrid, INE, el Catastro y el Censo de 2011. Por otra parte, y en cuanto a la información específica sobre los visitantes de los museos, se ha recurrido a los datos publicados por las propias entidades estudiadas, siendo estas: el museo del Prado, el museo Reina Sofía y el museo Thissen-Borsnemisza.

Finalmente, cabe decir que la información sobre el sector inmobiliario debería ser libre y estar al alcance de todos. Siendo la administración pública quien debe hacerlo posible, porque tiene las herramientas necesarias para ello, pues resulta negligente desentenderse de tales obligaciones, relegando tan importante tarea al sector privado, y anteponiendo con ello, los intereses del capital sobre el de las personas.

IV. LA CIUDAD EN CRISIS Y LAS CONTRADICCIONES DEL CAPITALISMO

Si bien en su día Lefebvre (1968) encontró necesario partir de los efectos producidos por el proceso de la industrialización para comprender la problemática urbana, hoy en día se debe analizar desde la terciarización de la ciudad, siendo el turismo uno de sus principales acicates.

La terciarización de la economía ha provocado que la ciudad abandone su composición de obra al dejar de lado su valor de uso. Lo que la convierte en un producto, explotando su valor de cambio, a la vez que lo urbano interviene como tal en la producción (Lefebvre, 1968). Las ciudades pasan así, de ser el nicho de la producción de bienes, a ciudades de artificio y espectáculo, es decir, ciudades producto (Del Romero, 2010).

La ciudad deviene como otro contenedor turístico más, esparcidas alrededor del globo y complementando la oferta turística, la cual ha conseguido llegar a cada rincón del planeta gracias al transporte y la tecnología que lo acompaña (Cabrerizo, 2016). Asimismo, el turismo se ha convertido en la principal arma para aplacar el tiempo libre, el cual se configura bajo el sistema neoliberal como un momento para el consumo, siendo este el combustible del que depende el capitalismo.

El modelaje urbano llevado a cabo en favor del acondicionamiento de la ciudad para hacerla más atractiva de cara a los visitantes suele tender a dejar siempre de lado a las mismas variables: los residentes y su vida cotidiana (Cabrerizo, 2016). De hecho, cuando la concienciación de las contradicciones provocadas por la actividad turística se revela en voz alta por parte de la sociedad de un territorio turísticamente explotado, la reacción de los poderes en favor de esta industria es instantánea y mordaz, como demuestra la proliferación del vocablo: *turismofobia*. Una palabra utilizada usualmente por los agentes beneficiarios del sistema socioeconómico imperante -como políticos, medios de comunicación de masas, empresarios turísticos, etc.- para señalar comportamientos y personas que al parecer demuestran aprensión hacia la figura del turista, cuando lo único que significa en realidad esta palabra, es la aparente incapacidad de los que la esgrimen por poner en tela de juicio al turismo,

así como a la renombrada e indiscutida vocación turística, la cual se representa como connatural al territorio en cuestión.

El radio de acción de la actividad turística urbana suele acotarse a los límites del casco histórico y sus alrededores, porque en el imaginario colectivo son en estas zonas urbanas donde se concentra la esencia de la propia ciudad. De ello se obtienen paisajes culturales escenificados, donde las obras patrimoniales urbanas pasan a conformar las principales atracciones turísticas a explotar, además de entrar en disputa los usos del espacio urbano, encontrándose en medio del uso cotidiano de los residentes y del uso por el placer de los turistas (Cabrerizo, 2016).

La mercantilización de la ciudad también contrae la pérdida de edificios con elevado valor patrimonial. Al ser vendidos por la administración pública a agentes privados, los cuales los reconvierten para acoger actividades turísticas a la vez que desvirtúan su esencia, amparados por la reducción de la protección de estos (Cabrerizo, 2016).

El caso del distrito Centro sirve como ejemplo de la turistificación del casco antiguo de una ciudad (Valenzuela, 1999). Algunas de sus atracciones turísticas son claramente pasto de los visitantes, como el Palacio Real, la Catedral de la Almudena y los Jardines de Sabatini. Pero también hay espacios, que en principio son lugares de paso para los habitantes de la ciudad, pero sin embargo su especialización se ha enfocado tanto de cara al turista, que resultan más bien expulsar a los residentes, al saber que ellos no son el público deseado. Ello ocurre en la Plaza Mayor, plagada de tiendas de *souvenirs* y restaurantes especializados en la captación de turistas, así como en el Mercado de San Miguel, en el cual lo extraordinario es encontrar a un residente. Mientras que otros lugares han resultado ser homogeneizadores de habitantes y turistas por el tipo de consumo que se requiere hacer en ellos, como pueden ser: la Gran Vía, Callao y Sol bajo el horario comercial, o bien de noche en los bares de La Latina, Malasaña y Chueca. Por último, también se dan zonas donde la disputa por el disfrute del espacio entre residentes y visitantes es más notable, sobre todo auspiciado a través del alquiler

vacacional, siendo Lavapiés¹ el escenario donde se pueden observar tales tensiones, las cuales forman parte del día a día del barrio.

Por otra parte, los centros urbanos basados en la mercantilización de lo urbano y lo cultural bajo una elevada especialización turística, -la cual recibe las inversiones del sector privado, pero también de concesiones públicas- no genera necesariamente incrementos en la calidad de vida de la población, ni produce notables subidas en la renta de los habitantes, así como tampoco favorece la calidad de los servicios de salud, educación o el acceso a la vivienda para los residentes (Cabrerizo, 2016).

La ciudad en crisis se erige finalmente así sobre la contradicción de la naturaleza de lo urbano como valor de uso y la imposición del mercado, en el cual se lleva a cabo la explotación del valor de cambio, en pos de un insaciable deseo por la acumulación de capital.

4.1 CONTRADICCIONES DEL VALOR DE CAMBIO, ECONOMÍA COLABORATIVA Y AIRBNB

La explotación de la vivienda a través de su valor de cambio, dejando contradictoriamente su valor de uso relegado a un segundo plano, no deja de resultar disonante, pues la vivienda se constituye como un medio imprescindible para la vida de las personas a través de su valor de uso (Harvey, 2014). De esta forma, la vivienda es apreciada como un medio con el cual extraer rédito económico, encadenando su valor de cambio a la especulación (Blanco et al., 2018).

En cuanto a la explotación de la vivienda mediante el alquiler vacacional, más que ocasionar una supuesta distribución económica entre la población, lo que provoca es el beneficio de los propietarios, un estrangulamiento de la oferta del alquiler residencial y la subida del arrendamiento de este (Horn y Merante, 2017; Yrigoy, 2017). Asimismo, la elevación de los arrendamientos de larga duración, se encuentran influidos, además de por el alquiler vacacional, por otros factores, como

¹ Manifestaciones de tales luchas se encuentran en la formación de colectivos como Lavapiés ¿dónde vas? (<https://lavapiessedondevas.wordpress.com/>), el cual se encuentra en lucha por la permanencia de los vecinos y en contra de la presión ejercida por el turismo que invade el barrio.

son: la escasa presencia de vivienda pública de alquiler, el aumento de la población residencial flotante y la compra masiva mediante inversión extranjera, cuya intención es la especulación inmobiliaria (Blanco et al., 2018; Cócola, 2016).

La especulación, alimentada por la ambición insaciable de maximizar el valor de cambio ha sido el pasto de las crisis vividas, como la que estalló en 2008. La cual se convirtió en la flagrante demostración, de que las crisis capitalistas basadas en la especulación por el valor de cambio tienen sus repercusiones sobre el acceso de la población al valor de uso, como el de la vivienda (Harvey, 2014).

El año 2008 fue un año de crisis, y por tanto de destrucción creativa, mediante la cual el capitalismo volvió a mutar para subsistir, transformando a su paso el mercado global. Ejemplos de tales mutaciones y transformaciones, son las recientes plataformas digitales (Rivera et al., 2017). A partir de las cuales se produjo el auge de la llamada economía colaborativa, sirviéndole de combustible los efectos reproducidos por la recesión, como son: el desempleo, la precariedad laboral y la dificultad de obtener suficientes ingresos para vivir (Rivera et al., 2017).

Airbnb, como ejemplo de plataforma digital de éxito, basa su actividad al insertar en el mercado prácticas –como rentar turísticamente una habitación del propio hogar– que no formaban parte de este en el pasado o lo hacían, pero bajo una forma anecdótica e informal. De forma que, en la actualidad, se mercadea masivamente y a escala global mediante un medio digital con recursos que se consideran ociosos o infrautilizados con el objetivo de rentabilizarlos (Rivera et al., 2017).

Tal como expresa Rivera et al. (2017), el modelo de negocio de estas potentes compañías digitales desemboca en un férreo monopolio, desde el que se controlan gran parte de las transacciones comerciales, además de tener el poder de influir en la administración pública, mientras la debilitan y pasan a regular funciones sociales y laborales en su propio beneficio, lo que resulta ser una amenaza para los propios trabajadores y la sociedad en general.

A su vez, la economía colaborativa desarrollada a modo de marketing por estas grandes empresas ha alumbrado la prosumición y al prosumidor (Gil, 2017; Rivera et al., 2017). La figura del prosumidor se deviene tal y como expresa Rivera et al., (2017), en el ideal del neoliberalismo, pues cada individuo se convierte a su vez en productor y consumidor, de forma que la prosumición ha desintegrado la frontera entre: las personas, la producción y el consumo (Gil, 2017). Así, el consumidor/turista se convierte en el productor mediante la explotación de la vivienda a través de Airbnb. Asimismo, y a través de la disolución entre productor/consumidor, también se confunden el valor de uso y de cambio. Porque si en un principio, un bien es llevado al mercado en forma de mercancía, cuando su tenedor deshecha el valor de uso del bien y quiere explotarlo mediante su valor de cambio (Harvey, 2014); con la prosumición, tal proceso se ve alterado. Porque cuando un prosumidor arrenda parte de su vivienda -que de hecho está habitando/usando- para explotar el valor de cambio de esta, provoca que el bien sea consumido y explotado por la misma persona al mismo tiempo.

Sin duda, el caos socioeconómico parece ser el gran acompañante de estas recientes, pero potentes plataformas tecnológicas, así como la novedosa forma de interactuar en el mercado capitalista como prosumidor. Aunque si bien es cierto, que muchas circunstancias han cambiado, la esencia es la misma, porque sigue siendo capitalismo, pues Airbnb se conforma bajo los términos de monopolio y su éxito se fragua en la obtención de la plusvalía que generan los trabajadores, o más bien: sus prosumidores.

Por último, cabe preguntarse: ¿existiría el volumen de alquiler vacacional actual, sin la figura de especuladores inmobiliarios o bien de personas que el mercado laboral es incapaz de sostener al no proporcionarles estabilidad económica mediante un sueldo justo? En otras palabras, ¿sin la especulación por parte de unos pocos y la precariedad de otros muchos? Si la respuesta resulta negativa, tal vez sea necesario un planteamiento más profundo sobre el tipo de actividad que desarrollan este tipo de empresas, así como a los graves niveles a los que se ha llegado por la subsistencia económica por parte de la gran mayoría de la población.

V. DISTRITO CENTRO DE MADRID

El área de estudio del presente trabajo se ha acotado principalmente en Centro, siendo el distrito que conforma el casco antiguo de la ciudad de Madrid, perteneciente a la Comunidad de Madrid y capital político-administrativa del Estado.

El distrito Centro de Madrid tiene una superficie de 5,23 Km² y cuenta con una población total de 131.964 habitantes, según el padrón municipal del Ayuntamiento de Madrid para el mes de julio del año 2018².

El casco histórico de la ciudad de Madrid tiene una tipología urbana que se corresponde con la configuración de una ciudad medieval, cuyas manzanas heterogéneas se distribuyen adaptándose al relieve irregular del territorio, percibiéndose en ella los altibajos topográficos (Hernández, 2007). Así, el desarrollo urbanístico del centro histórico de Madrid ha seguido un patrón concéntrico, cuya limitación la ha constituido básicamente el río Manzanares hacia el oeste, de forma que se favoreciera el crecimiento hacia el este, el norte y el sur.

El distrito Centro se encuentra integrado por seis barrios distintos, a saber: Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol.

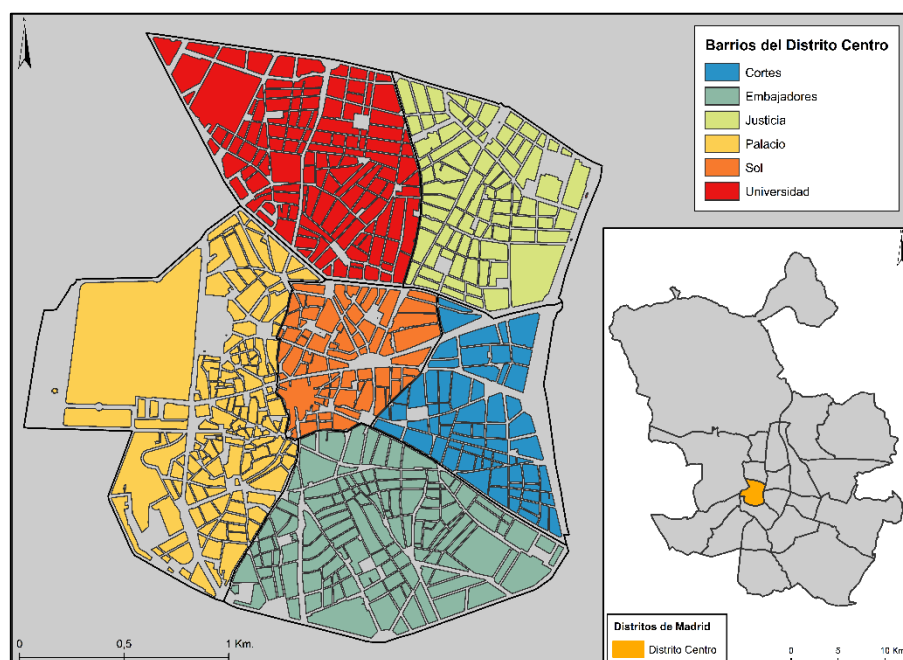


Figura 1. Localización geográfica del territorio de estudio. Barrios del distrito Centro y localización de este en la ciudad de Madrid. Fuente: elaboración propia.

² Datos provisionales del padrón municipal de habitantes del Ayuntamiento de Madrid, en <http://www-2.munimadrid.es/TSE6/control/seleccionDatosBarrio>

5.1 POBLACIÓN

La evolución del número de habitantes de la ciudad de Madrid y de distrito Centro muestran un patrón bastante similar, como por ejemplo la pérdida de población entre 1991 y 1996, así como la tendencia ascendente de población en los primeros años del siglo XXI, aunque las pérdidas de población a nivel global han tenido distinto calado. Igualmente, cabe remarcar que se produce un periodo de considerable disminución del número de habitantes desde el 2011 hasta 2015. Siendo el año 2015 cuando se produce una caída considerable de población y que, a su vez, coincide con la disruptiva en los precios de la vivienda hacia su encarecimiento. Por último, cabe decir que la pérdida de población ha sido más elevada en términos relativos en Centro que en la ciudad de Madrid, pues si se compara el número de habitantes de 2017 con el pico de población de cada caso, se esclarece que el casco antiguo ha perdido un 12,14% de población, mientras que la ciudad de Madrid ha perdido tan solo un 3,10%; pues de hecho en 1986 había más personas habitando el distrito Centro que en 2017.

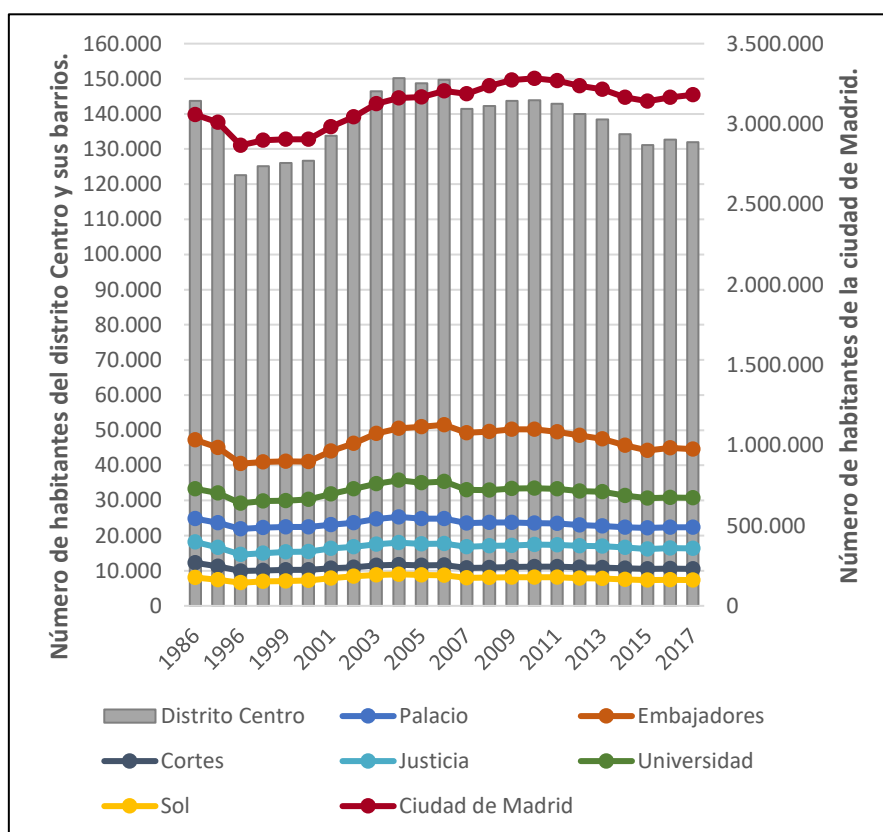


Figura 2. Gráfico sobre la evolución de la población en Centro, sus barrios y la ciudad de Madrid, 1986-2017. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

5.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

- Edad media de la población

	Ciudad de Madrid	Distrito Centro	Palacio	Embajadores	Cortes	Justicia	Universidad	Sol
Promedio de edad (años)	44,03	44,09	45,69	42,93	45,14	44,18	44,06	44,73

Tabla 1. Edad media de la población en la ciudad de Madrid, Centro y sus barrios, enero de 2018. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

- Proporción de juventud, envejecimiento y sobre-envejecimiento

	Ciudad de Madrid	Distrito Centro	Palacio	Embajadores	Cortes	Justicia	Universidad	Sol
Proporción de juventud	14,37	8,48	8,63	9,05	7,26	8,66	8,21	7,03
Proporción de envejecimiento	20,39	16,25	18,92	14,38	16,87	16,40	16,52	17,16
Proporción de sobre-envejecimiento	36,19	35,52	34,05	37,08	34,10	35,84	35,99	31,88

Tabla 2. Proporción de juventud, envejecimiento y sobre-envejecimiento de la ciudad de Madrid, distrito Centro y sus barrios, enero de 2018. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

- Proporción de población extranjera

	Ciudad de Madrid	Distrito Centro	Palacio	Embajadores	Cortes	Justicia	Universidad	Sol
Proporción de extranjeros	13,12	22,01	17,12	25,26	21,96	20,57	20,96	25,07
Proporción de nacidos fuera de España	21,03	30,77	24,59	33,85	30,76	29,37	30,42	35,72
*Proporción de inmigrantes extranjeros	8,98	12,05	7,72	16,36	9,27	9,69	11,23	11,79

Tabla 3. Proporción de población extranjera en ciudad de Madrid, Centro y sus barrios. *Proporción de inmigrantes extranjeros menos nacionales de países de la UE (28) y resto de países de la OCDE, enero de 2018. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

- Número de hogares, tamaño medio y personas que los habitan

	Número total de hogares	Tamaño medio	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 o más personas
Ciudad de Madrid	1.278.258	2,52	392.789	350.572	236.244	185.907	64.270	25.016	23.460
Porcentaje (%)			30,73	27,43	18,48	14,54	5,03	1,96	1,84
Distrito Centro	66.411	1,99	32.234	18.318	8.018	4.534	1.767	704	836
Porcentaje (%)			48,54	27,58	12,07	6,83	2,66	1,06	1,26
Palacio	11.196	2,01	5.280	3.153	1.477	816	283	97	90
Porcentaje (%)			47,16	28,16	13,19	7,29	2,53	0,87	0,80
Embajadores	21.888	2,04	10.496	5.936	2.671	1.508	591	291	395
Porcentaje (%)			47,95	27,12	12,20	6,89	2,70	1,33	1,80
Cortes	5.425	1,94	2.702	1.502	643	365	131	46	36
Porcentaje (%)			49,81	27,69	11,85	6,73	2,41	0,85	0,66
Justicia	8.371	1,98	4.100	2.338	929	571	244	84	105
Porcentaje (%)			48,98	27,93	11,10	6,82	2,91	1,00	1,25
Universidad	15.803	1,96	7.775	4.378	1.856	1.062	416	149	167
Porcentaje (%)			49,20	27,70	11,74	6,72	2,63	0,94	1,06
Sol	3.728	1,93	1.881	1.011	442	212	102	37	43
Porcentaje (%)			50,46	27,12	11,86	5,69	2,74	0,99	1,15

Tabla 4. Hogares y sus características en la ciudad de Madrid, Centro y sus barrios, enero de 2018. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

La edad media de la población muestra un cierto envejecimiento, si bien es cierto, que la edad media de Centro es muy similar a la edad media del conjunto de la población de la ciudad de Madrid. Sin embargo, cabe tener en cuenta igualmente, las disimilitudes entre los propios barrios, donde Embajadores cuenta con la población más joven y Palacio con la más envejecida. Asimismo, y en cuanto a la proporción de extranjeros, se percibe que la de Centro es superior a la proporción que muestra la ciudad de Madrid. Siendo los barrios de Embajadores y Sol los que tienen la mayor proporción de población extranjera de Centro.

- Cambios de domicilio

	Altas por cambio de domicilio	Bajas por cambio de domicilio	Saldo por cambio de domicilio
Distrito Centro	8.846	11.616	-2.770
Palacio	1.370	1.705	-335
Embajadores	3.429	4.332	-903
Cortes	665	857	-192
Justicia	1.006	1.366	-360
Universidad	1.988	2.689	-701
Sol	388	667	-279

Tabla 5. Cambios de domicilio en distrito Centro y sus barrios, enero de 2018. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

- Saldos por cambio de domicilio por mil habitantes

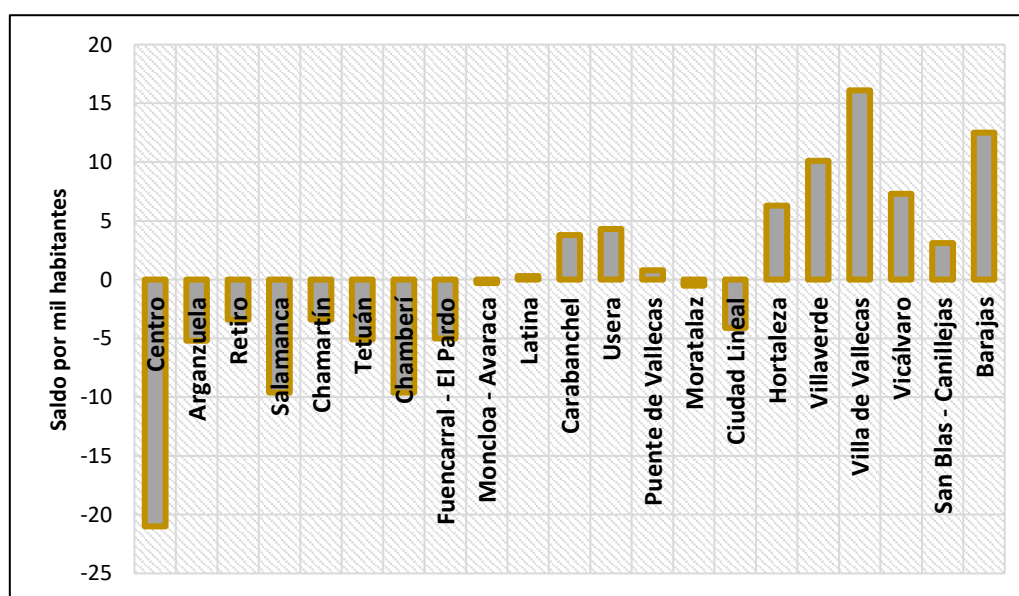


Figura 3. Gráfico sobre el saldo por cambio de domicilio por mil habitantes de los 21 distritos de Madrid, enero de 2018. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

Por otro lado, el tamaño medio de los hogares de Centro es bastante inferior a la media de la ciudad de Madrid, mientras el porcentaje de hogares con una sola persona es muy elevado, pues de hecho, la suma de los hogares de una y dos personas representan el 76,12% del total de los hogares de Centro.

Por último, cabe fijarse en la gran pérdida que ha sufrido Centro en comparación al resto de distritos en referencia al saldo por cambio de domicilio. Pues este ha sido el distrito de Madrid con la mayor pérdida de residentes, tal y como se puede observar en el anterior gráfico adjunto.

5.2 PARQUE INMOBILIARIO

	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Porcentaje de alquiler residencial	Año de construcción promedio
Palacio	12.395	565	1.775	29,41	1928
Embajadores	22.515	1.460	4.710	30,65	1927
Cortes	5.220	330	1.405	31,29	1921
Justicia	8.440	950	700	34,67	1928
Universidad	17.995	1.105	1.745	33,98	1929
Sol	3.490	635	785	30,18	1918

Tabla 6. Tipología de viviendas en los barrios de Centro. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011.

	Superficie media (metros cuadrados)				
	≤ 45	46 - 60	61 - 90	91- 120	> 120
Ciudad de Madrid	136.255	287.920	589.195	196.905	110.265
Porcentaje (%)	10,32	21,80	44,62	14,91	8,35
Distrito Centro	22.410	15.465,00	18.885	8.270	5.465
Porcentaje (%)	31,79	21,94	26,79	8,74	7,75

Tabla 7. Superficie media de las viviendas en la ciudad de Madrid y Centro. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011.

	Total habitaciones								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 ó más
Ciudad de Madrid	26.355	82.680	176.600	348.340	473.340	147.110	36.745	14.990	14.375
Porcentaje (%)	2,00	6,26	13,37	26,38	35,84	11,14	2,78	1,14	1,09
Distrito Centro	6.860	11.160	15.010	16.105	11.570	5.305	2.325	1.045	1.125
Porcentaje (%)	9,73	15,83	21,29	22,84	16,41	7,52	3,30	1,48	1,60

Tabla 8. Número de habitaciones por vivienda de la ciudad de Madrid y Centro. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011.

En cuanto a la caracterización de la vivienda de los barrios de Centro, se muestra un parque inmobiliario muy antiguo, pues los años promedio de construcción datan de principios del siglo XX. Igualmente, también se aprecia un importante peso de viviendas vacías, si bien eso se une a los años de construcción, puede deberse a un mal estado de las viviendas. Asimismo, Embajadores y Universidad son los barrios donde se concentran la mayor cantidad de viviendas secundarias de Centro. Mientras que, en cuanto al número de viviendas destinadas a alquiler residencial, los porcentajes de estas son elevados, siendo Palacio el que tenía el menor peso y Justicia el mayor porcentaje.

Por su lado, la superficie media de las viviendas de Centro es notablemente inferior a las medias mostradas para la ciudad de Madrid. Llegando a un elevado 31,79% de viviendas con una superficie menor a los 45 metros cuadrados, así como que el 53,73% de las viviendas de Centro se encuentran por debajo de los 61 metros cuadrados. Lo que se relaciona, a su vez, al número medio de habitaciones de las que disponen las viviendas del distrito Centro. De forma que el 25,56% de las viviendas de Centro tienen 1 o 2 habitaciones, mientras que, en el caso de la ciudad de Madrid, los inmuebles residenciales con una o dos habitaciones alcanzan solo un 8,26%, en comparación.

5.3 ACTIVIDAD TURÍSTICA

5.3.1 EL TURISMO A FINALES DEL SIGLO XX: LA RESTRUCTURACIÓN DE CENTRO PARA LA ACOGIDA DEL TURISMO

Siguiendo a Valenzuela (1999), la focalización en los centros de las ciudades a través de la reurbanización de estos tiene su origen en las políticas progresistas de los años ochenta del siglo XX. Sin embargo, las acciones urbanísticas llevadas a cabo, a menudo se acompañaron con procesos de gentrificación mediante los cuales la población original fue expulsada del casco antiguo (Smith, 2012; Valenzuela, 1999). Asimismo, cabe decir que tales políticas fueron alentadas también por organismos internacionales, tales como el Consejo de Europa, la Unión Europea, la Unesco, etc. (Valenzuela, 1999). De hecho y tal como expresa Valenzuela (1999), entre 1989 y 1993 se abrieron camino más de 30 proyectos con fondos de la ECU destinados a zonas urbanas consideradas bajo estado de decadencia, y las cuales se pretendía revitalizar mediante la actividad turística.

Durante tales años, el casco histórico de Madrid se consideró un área problemática en su conjunto debido a las paupérrimas condiciones de vida de la población, así como a la proliferación de la exclusión social hacia colectivos marginales (Valenzuela, 1999). Bajo estas circunstancias se iniciaron los proyectos urbanísticos en Centro, entre los que destacan los barrios de Conde Duque, Pez y Lavapiés, si bien Valenzuela (1999) atestigua como los resultados finales no fueron homogéneos, aunque si se consiguió mejorar la imagen urbana formal.

Finalmente, y sobre tales esfuerzos en el aderezamiento urbanístico del distrito Centro, se enraizó el turismo en el pasado, hasta llegar a la actividad turística que se desarrolla a día hoy en la ciudad de Madrid. Los proyectos urbanísticos debían revitalizar el casco histórico para poder conseguir una reactivación económica y una mejora en las condiciones de vida de la población, si bien lo que se consiguió, fue más bien una gentrificación generalizada auspiciada por el turismo. Y como ocurrió entonces, ocurre ahora. Pues la gentrificación vuelve de nuevo a Centro de mano del turismo, y más concretamente: del alquiler vacacional.

5.3.2 EL TURISMO EN EL SIGLO XXI

En primer lugar, se ha estudiado el volumen total de plazas ofertadas en la ciudad de Madrid y Centro para cualquier tipo de alojamiento, regulado o no. En segundo lugar, se ha medido el volumen de pernoctaciones en la ciudad por lugar de residencia de los visitantes y los lugares de origen de los turistas extranjeros, al ser estos los más numerosos en el turismo de Madrid; por último, se ha graficado el volumen de visitantes en los museos, al ser estos uno de los principales reclamos del turismo urbano y cultural.

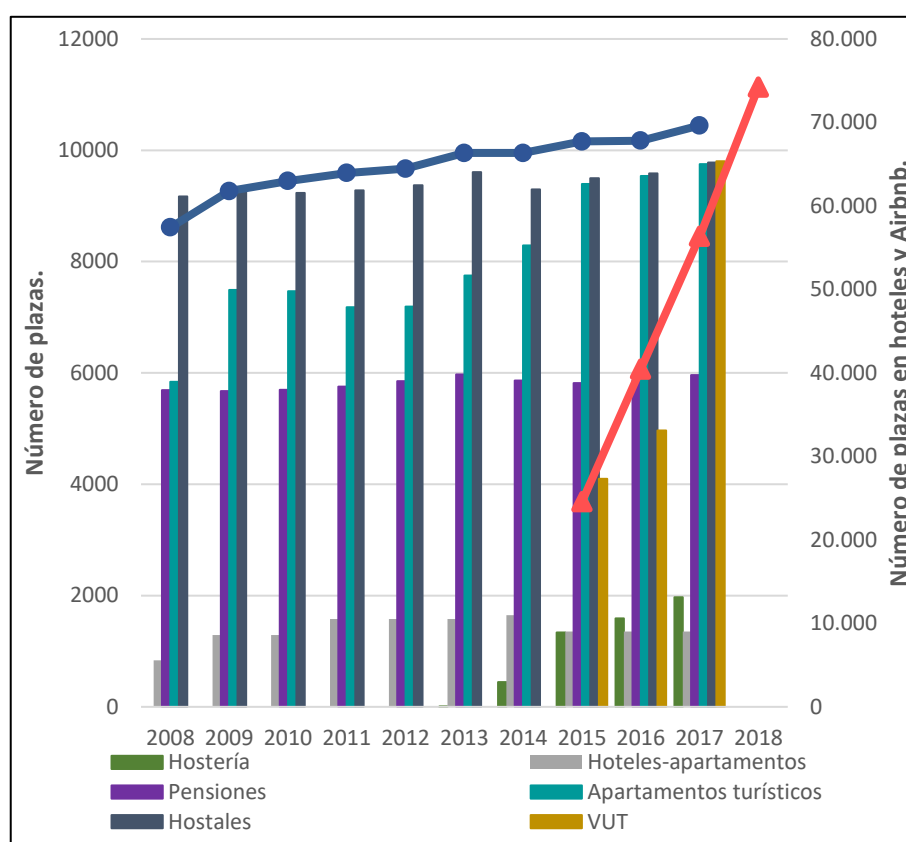


Figura 4. Número total de plazas ofertadas en todos los alojamientos disponibles en la Ciudad Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de DESVAN (Comunidad de Madrid), InsideAirbnb y DataHippo.

El volumen de plazas en la ciudad de Madrid muestra como la oferta hotelera y de Airbnb se encuentran bastante igualadas, siendo las que tienen la mayor capacidad de alojamiento de la ciudad. Sin embargo, al bajar de la ciudad al distrito Centro, se observa como el peso de las plazas ofertadas por hoteles baja drásticamente, mientras que la capacidad de Airbnb se encuentra en unas cotas muy elevadas. La

concentración de plazas hoteleras en Centro es del 29,25% del total de la ciudad de Madrid, mientras que la capacidad ofertada mediante Airbnb alcanza el 55,79%.

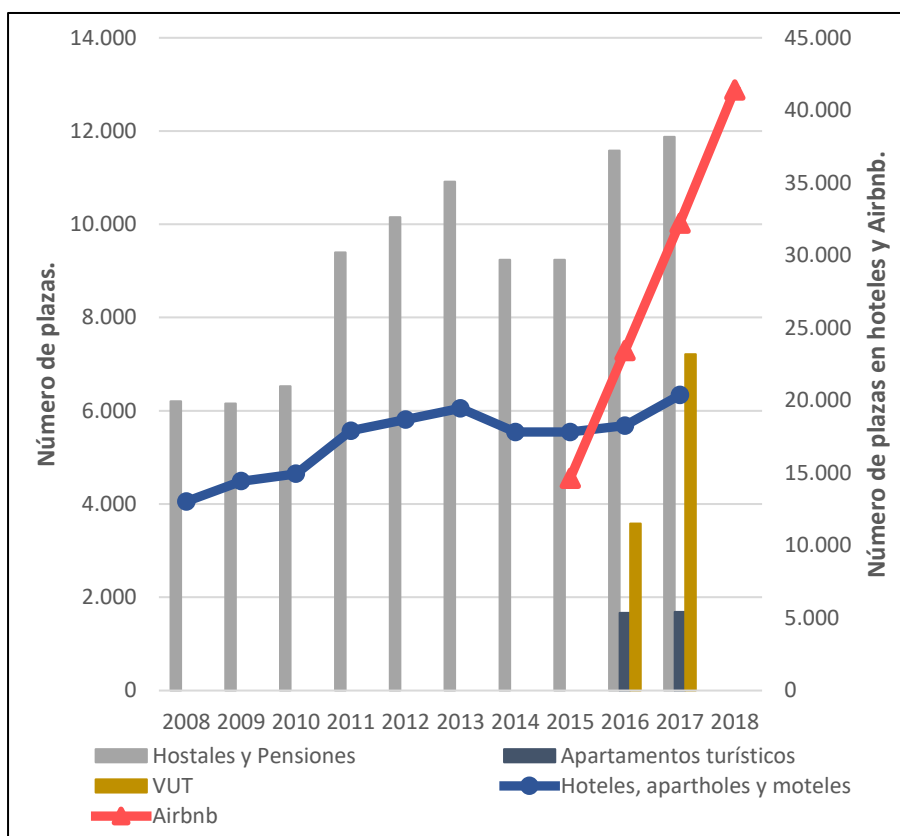


Figura 5. Número total de plazas ofertadas en todos los alojamientos disponibles en Centro.
Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid, InsideAirbnb y DataHippo

Si bien en Centro la actividad turística ha estado presente a lo largo de los años, debido a la concentración de monumentos históricos, equipamientos culturales, promoción de la ciudad bajo estos términos y reurbanización general (Valenzuela, 1999). En él se concentraba poco más de un cuarto de la oferta total del alojamiento turístico. Mientras que, con el alquiler vacacional, el distrito Centro ha intensificado su “vocación turística” a unos niveles hasta ahora nunca vistos en el casco antiguo de la ciudad.

Las pernoctaciones en la ciudad de Madrid se han medido desde el año 2008 hasta la actualidad³, tanto para residentes de España como del

³ Para el año 2018 los meses con datos disponibles han ido de enero a junio.

extranjero. El volumen de pernoctaciones más elevado corresponde a los visitantes extranjeros, representando el 61,06% del total en el año 2017 y el 56,22% del periodo 2008-18. Igualmente, es interesante observar como los meses de visita de españoles y extranjeros se contraponen. Así, en 2017 los meses más visitados por los extranjeros fueron: septiembre, julio, junio, mayo y octubre. Y en el caso de los visitantes que residen en España, fueron: diciembre, noviembre, enero, febrero y marzo.

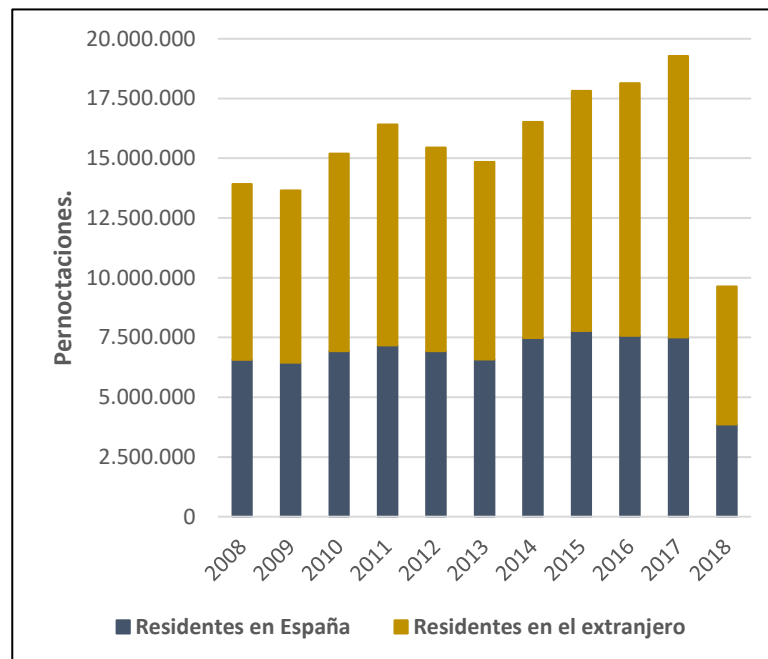


Figura 6. Gráfico del número total de pernoctaciones en la ciudad de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

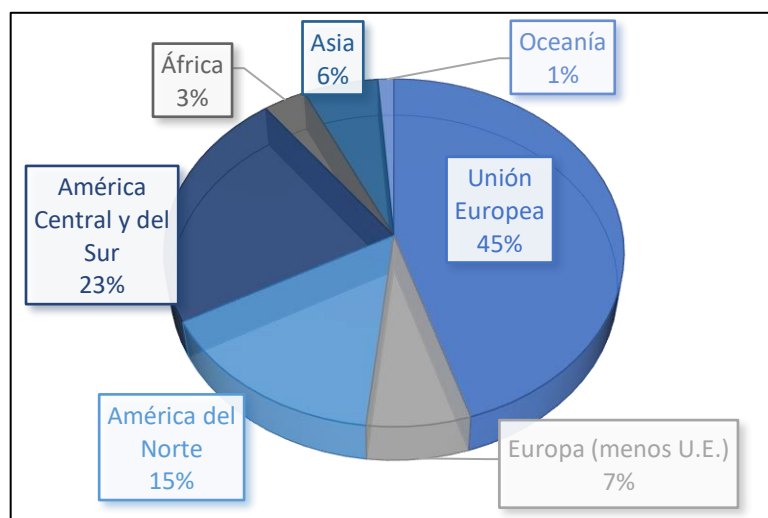


Figura 7. Gráfico del lugar de residencia de los turistas extranjeros en la ciudad de Madrid, pernoctaciones de 2017. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid.

Igualmente, deben tenerse en cuenta la gran cantidad de equipamientos culturales y la oferta de ocio de distrito Centro, pues todo ello son atractores de visitantes mediante el turismo.

El distrito Centro consigue aglutinar gran parte de los monumentos y de la oferta museística de la ciudad de Madrid, convirtiéndolo en un foco de turismo cultural importante (Valenzuela, 1999).

De esta manera se ha contabilizado el número de visitantes de los museos de Madrid. Concentrándolos por museos públicos, donde destacan el Museo del Prado y el Reina Sofía, así como por museos privados, de los cuales, el más visitado es el Thyssen-Bornemisza.

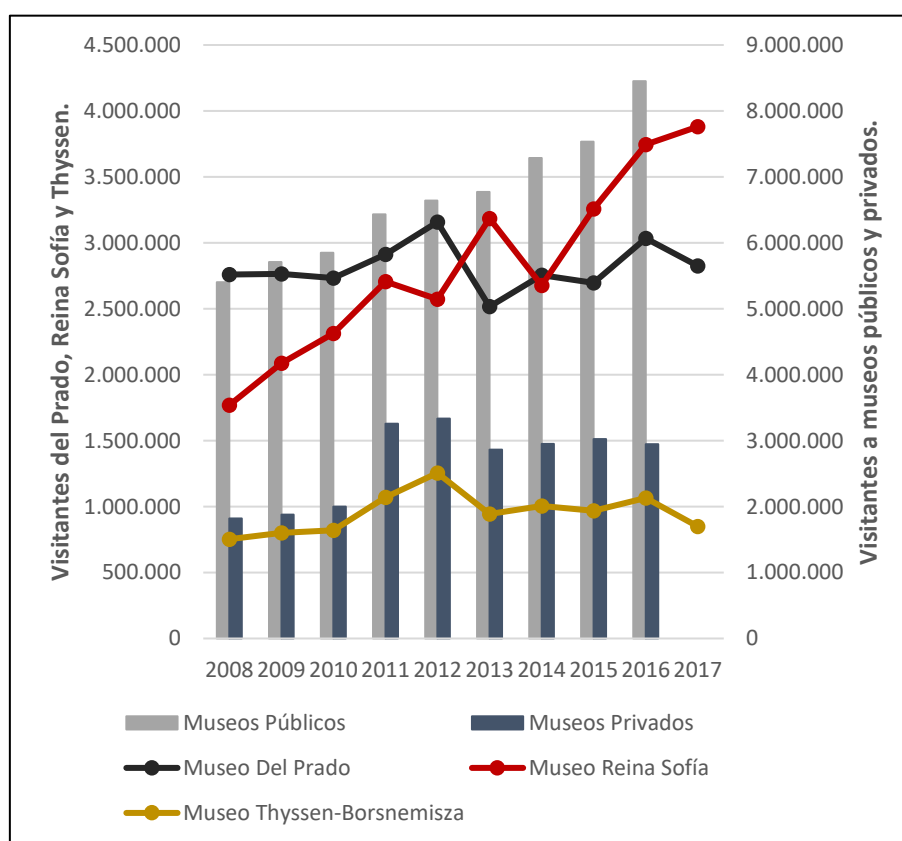


Figura 8. Volumen de visitantes de los museos públicos y privados de Madrid, destacando tres museos de Centro. Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Madrid, del Museo del Prado, del Reina Sofía y del Thyssen-Bornemisza.

5.4 CARACTERIZACIÓN DE LOS BARRIOS DE DISTRITO CENTRO

La caracterización socioeconómica de los seis barrios de Centro se ha llevado a cabo en base a un análisis factorial multivariante realizado a través de un conjunto de nueve variables cuantitativas.

La escala espacial del estudio ha sido la de barrio, ya que la sección censal, que es la unidad territorial más detallada para caracterizar un territorio, apenas cuenta con información estadística actual con la que poder trabajar. Asimismo, cabe decir que, para la escala de barrio, la cantidad de información es más bien escasa, pero que es por la que se ha optado, al permitir el análisis del distrito a través del conjunto de sus partes y no como un único cuerpo homogéneo. Asimismo, el momento analizado ha sido el actual. Por ello, se ha escogido la información del propio año 2018 o 2017 siempre que se ha podido, y en su defecto la del 2016 o 2015, al ser los años más próximos a la actualidad en los que se disponía de tales datos. La elección de las variables con las que finalmente se ha trabajado ha pretendido reflejar los rasgos socioeconómicos y educativos de los barrios, así como la influencia que en ellos tiene la vivienda y Airbnb. De esta forma, las nueve variables analizadas han sido:

- **Variable 1. Renta neta.** Renta media por hogar en euros. Año 2015.
- **Variable 2. Hipoteca.** Importe medio de hipoteca en euros. Año 2016.
- **Variable 3. Vivienda de segunda mano.** Media del precio de compraventa de la vivienda de segunda mano (euros/m²). Año 2017.
- **Variable 4. Superficie de la vivienda.** Superficie media de la vivienda en transacción (m²). Año 2016.
- **Variable 5. Educación secundaria y superior.** Porcentaje de personas con educación secundaria y superior. Año 2017.
- **Variable 6. Desempleo.** Porcentaje de personas paradas. Año 2017.
- **Variable 7. Cantidad de alquiler vacacional.** Porcentaje de alquiler vacacional ofertado en Airbnb sobre el total de inmuebles residenciales del catastro 2017. Año 2018/2017.
- **Variable 8. Capacidad de alojamiento.** Capacidad total de alojamiento mediante alquiler vacacional ofertado en Airbnb. Año 2018.

- **Variable 9. Precio del alquiler vacacional.** Precio medio por noche del alquiler vacacional ofertado en Airbnb. Año 2018.

El análisis factorial llevado a cabo a partir de las nueve variables descritas ha dado como resultado dos factores. Entre los componentes medidos, se ha obtenido un total de varianza explicada del 57,16% y del 79,12%. De forma que el primer componente ya ha contenido más de la mitad de la información que albergaban las variables analizadas. En cuanto a la viabilidad del Análisis Factorial, cabe decir que en la prueba KMO se ha obtenido un valor de 0,803 mostrando una correlación notable entre las variables. Mientras que el valor de Sig. de la esfericidad de Bartlett se ha encontrado por debajo del 0,05, demostrando que es significativa la realización del AF.

Matriz de componentes rotados	Factores	
	1	2
Variable 1. Renta neta media de los hogares	0,93	
Variable 2. Hipoteca media	0,91	
Variable 6. Desempleo	-0,90	
Variable 3. Precio vivienda de segunda mano	0,82	
Variable 5. Estudios medios y superiores	0,80	
Variable 4. Superficie media de la vivienda	0,78	
Variable 9. Precio de Airbnb por noche	0,77	
Variable 8. Capacidad de alojamiento mediante Airbnb		0,94
Variable 7. Airbnb sobre inmuebles residenciales		0,93

Tabla 9. Matriz de componentes rotados. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid, InsideAirbnb e Idealista.

Cabe decir que la matriz rotada re-expresa la misma información de la matriz de componentes, solo que redistribuye la varianza de los factores, haciendo que la matriz rotada resulte más fácil de comprender al presentar los coeficientes más próximos a cero o a uno, facilitando con ello el análisis (Bosque y Moreno, 1994). Asimismo, los factores obtenidos a partir del AF realizado, se han interpretado a partir de los valores más elevados obtenidos para cada una de las variables. Los factores extraídos, han sido:

Factor 1. Nivel socioeconómico. Este primer factor se encuentra relacionado de forma positiva con las variables de renta media por

hogar, con el importe medio de la hipoteca, la superficie media de los inmuebles, el precio medio de la vivienda de segunda mano y de Airbnb, así como con el porcentaje de personas con estudios medios y superiores. De todo ello se extrae, que tales variables se encuentran ligadas a niveles socioeconómicos elevados, relacionándose a su vez con unas condiciones de vida que resultan ser más caras.

Por el otro el lado, el desempleo se correlaciona negativamente con el factor, es decir, que cuanto más elevado sea este, más bajo será el nivel económico de la sociedad en cuestión.

Factor 2. Intensidad de Airbnb. El segundo factor extraído se encuentra ligado positivamente con la cantidad de alojamiento vacacional y el porcentaje de Airbnb sobre el conjunto de las viviendas residenciales. De forma que mediante este factor se ha medido la intensidad del arrendamiento vacacional ofertado en Airbnb en cada uno de los barrios del distrito Centro.

A continuación, se han cartografiado a modo de resultados los dos factores obtenidos con la intención de poder observar los rasgos que caracterizan a cada uno de los barrios de Centro.

5.4.1 CARTOGRAFÍA Y RESULTADOS DEL ANÁLISIS

Factor 1. Nivel socioeconómico

El primer factor, siendo el que aglutina más variables que consigue explicar, dibuja un distrito Centro dividido principalmente en tres zonas, a saber: un este de valores positivos, un centro y oeste de niveles medios y un sur de valores bajos.

Comenzando por el sur, se encuentra Embajadores con el nivel socioeconómico más bajo del distrito. Las razones de ello se encuentran principalmente en tener el desempleo más elevado de Centro, así como la renta media por hogar más baja del conjunto de los seis barrios. En cuanto a la vivienda, la media de precios y de hipotecas son las más económicas de Centro, aunque la superficie media de la vivienda es la menor del conjunto del distrito.

Siguiendo por los barrios de Sol, Palacio y Universidad, se encuentra el nivel socioeconómico medio. Los valores de estos tres barrios se caracterizan por encontrarse en la equidistancia entre Embajadores y Justicia. Las medias de la renta por hogar son medio-altas; el desempleo es medio-bajo, mientras que la educación media y superior es elevada. En cuanto a las características inmobiliarias, la media del importe de las hipotecas oscila entre los 190.000 y los 203.000 euros, -unos 60.000 euros más caras que en Embajadores- mientras que la superficie media de las viviendas está entre los 66 y 77 metros cuadrados, siendo en Universidad donde se encuentran las viviendas de menor superficie.

Por último, los barrios de Cortes y Justicia de Centro son los que se enmarcan bajo el nivel socioeconómico más elevado. En Cortes, se presenta una renta por hogar de 35.000 euros, mientras que en Justicia asciende hasta los 40.000 euros. Asimismo, el desempleo en estos barrios es el más bajo del Distrito. Los porcentajes en la educación media y superior son muy elevados. Mientras que las viviendas son las que tienen la media más alta por superficie, pero también donde los precios de estas y las hipotecas son más elevados.

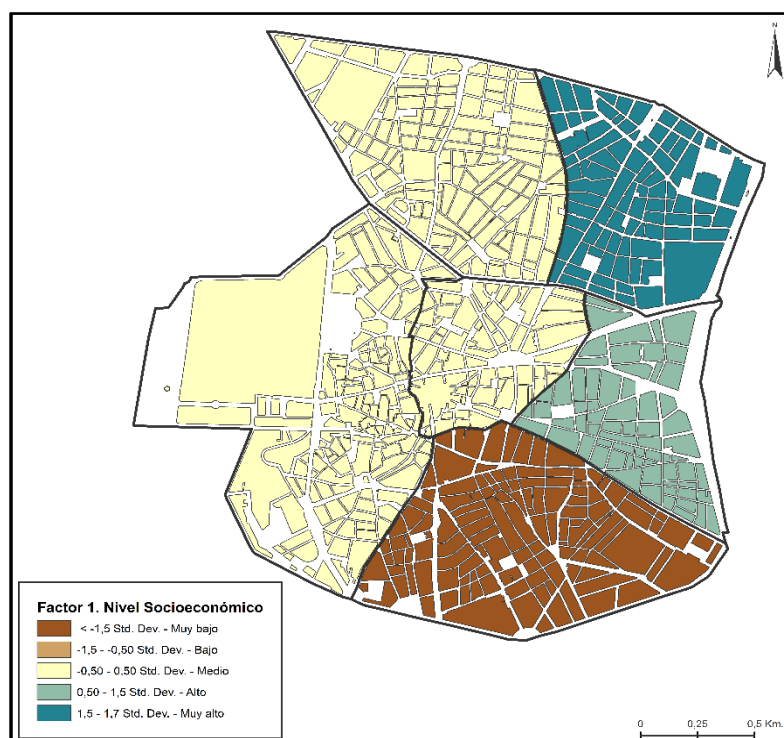


Figura 9. Mapa del nivel socioeconómico de los barrios de Centro. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid y DataHippo.

Factor 2. Intensidad de Airbnb

El segundo factor analizado basa la categorización de los barrios en dos variables: la cantidad de alojamientos vacacionales sobre el conjunto de los inmuebles residenciales y la capacidad de alojamiento. Sol es el barrio que tiene el mayor peso de viviendas que operan mediante Airbnb sobre el conjunto de inmuebles residenciales, alcanzando el 37,34% sobre el total. De esta forma, Sol se convierte en el barrio con la mayor presión de alquiler vacacional de la ciudad de Madrid. Asimismo, Embajadores es el barrio de Centro con la mayor capacidad de alojamiento mediante alquiler vacacional, lo que lo convierte junto a Sol, en los barrios donde se produce la mayor intensidad de Airbnb.

Bajo una intensidad media, se encuentra el barrio de Universidad, siendo el segundo barrio de Centro con la mayor capacidad de hospedaje mediante alquiler vacacional.

La categorización más baja de este factor, la tienen de mayor a menor: Palacio, Cortes y Justicia. En cuanto a la capacidad de alojamiento, Palacio se posiciona a la cabeza de los tres barrios con 6.675 plazas, mientras que Cortes es el barrio con el porcentaje más elevado de viviendas que operan como alojamientos vacacionales mediante Airbnb de los tres, alcanzando el 18,20%. Por su parte, Justicia es el barrio con los valores más moderadamente bajos de las variables medidas, si bien es cierto que los tres barrios con las intensidades más bajas de Centro se encuentran bajo un nivel muy similar.

Asimismo, y si bien en este apartado solamente se han representado los barrios de Centro, cabe decir que, si se comparan con el resto de los barrios de la ciudad de Madrid, la intensidad que se ejerce a través del alquiler vacacional, sin duda es muy elevada en los seis barrios de Centro, pues la presión de Airbnb que soportan los demás barrios de la ciudad de Madrid es bastante inferior en comparación. De forma que se demuestra lo fuertemente concentrado que está el alquiler vacacional en el casco histórico de la ciudad de Madrid.

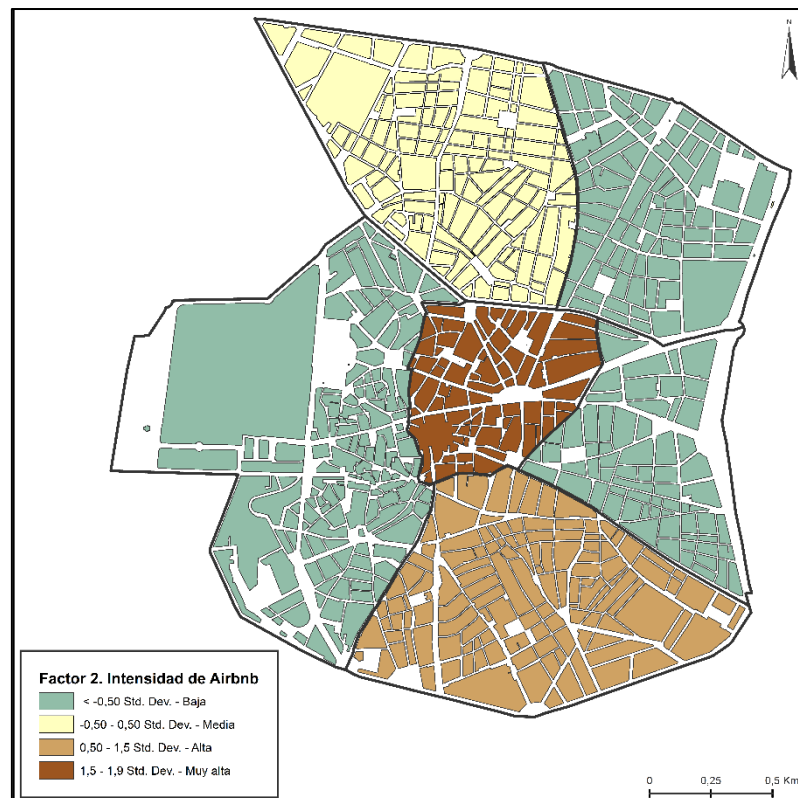


Figura 10. Mapa de la intensidad de Airbnb en los barrios de Centro. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid y DataHippo.

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo de este último apartado, el distrito Centro es la conjugación de seis barrios con elevadas disparidades entre ellos. De hecho, la división entre el norte y el sur que escinde a la ciudad de Madrid vuelve a aparecer de nuevo sobre Centro, donde las diferencias socioeconómicas más dispares se dan entre el barrio más septentrional (Justicia) y el más meridional (Embajadores).

Por último, no debe dejar de tenerse en cuenta la demostrada influencia que provoca el alojamiento vacacional sobre los barrios, sobre todo en aquellos cuyas condiciones socioeconómicas son más bajas, como Sol y sobre todo Embajadores, porque los hacen más vulnerables de cara a la presión ejercida mediante el alquiler vacacional. Pues más allá del rédito económico que se pueda extraer mediante esta actividad, no se puede descuidar la calidad de vida urbana de los residentes de la ciudad, así como su legítimo derecho a habitar.

VI. AIRBNB EN EL MUNDO, LA CIUDAD DE MADRID Y DISTRITO CENTRO

6.1 AIRBNB A NIVEL GLOBAL Y ESTATAL

La expansión espacial de Airbnb en la actualidad alcanza gran parte del globo, llegando a ciudades de América, Europa, Asia y Oceanía.

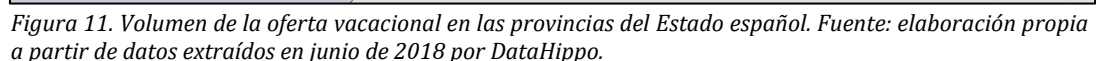
Con la intención de hacer una pequeña síntesis de la situación en la que se encuentra el alquiler vacacional a nivel global, se ha realizado una lista con las principales ciudades donde opera Airbnb, escogiendo de entre ellas, aquellas donde se ofertan más de 10.000 alojamientos.

Continente	País	Ciudad	Número de ofertas en Airbnb	Porcentaje de viviendas enteras	Porcentaje de habitaciones privadas	Porcentaje de habitaciones compartidas
Europa	Francia	París	60.529	87,00	12,20	0,90
Europa	Reino Unido	Londres	49.348	51,20	47,40	1,40
América del Norte	Estados Unidos	Nueva York	47.542	50,20	47,40	2,40
América del Norte	Estados Unidos	Los Ángeles	39.672	60,80	34,90	4,30
Oceanía	Australia	Sídney	33.481	60,70	37,60	1,70
Europa	Alemania	Berlín	26.295	52,10	46,70	1,20
Europa	Italia	Roma	25.275	60,10	39,10	0,80
Europa	España	Barcelona	24.029	43,66	55,55	0,79
Europa	España	Madrid	22.909	60,60	37,85	1,55
Europa	Dinamarca	Copenhague	20.545	80,70	18,80	0,60
Europa	Portugal	Lisboa	20.493	74,10	24,20	1,70
Oceanía	Australia	Melbourne	20.406	60,90	37,40	1,70
Europa	Países Bajos	Ámsterdam	19.171	79,60	20,10	0,30
Europa	Italia	Milán	17.986	71,40	26,40	2,20
América del Norte	Canadá	Toronto	12.714	61,90	35,70	2,40
Europa	Francia	Lyon	11.467	77,70	21,40	0,90
Europa	Italia	Florenia	10.842	75,90	23,50	0,60
América del Norte	Canadá	Montréal	10.619	60,10	38,50	1,40
Europa	Francia	Burdeos	10.587	76,30	22,90	0,80
Europa	Austria	Viena	10.337	71,00	27,90	1,10

Tabla 10. Cantidad de alojamientos ofertados en Airbnb a nivel de ciudad, datos de junio, julio o agosto de 2018. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb y DataHippo (para Barcelona y Madrid).

En base a las ciudades sobre las que se extraen datos en InsideAirbnb, se observa que las urbes con el mayor volumen de alojamientos ofertados se encuentran en Europa, estando París y Londres a la cabeza. Por su parte, la tipología mayoritaria de alojamiento viene representada por la vivienda entera, pues ésta se encuentra por encima del 50% del total de la oferta en todas las ciudades, a excepción de Barcelona, donde el alquiler de habitaciones privadas asciende al 55,55%. La oferta de habitaciones compartidas es la que tiene el menor peso en todas las metrópolis, siendo en Los Ángeles, Nueva York y Toronto donde es más elevada.

La intensidad de la explotación del alquiler vacacional se correlaciona con aquellos territorios donde el turismo es predominante, como en las costas del mediterráneo. El peso de la oferta de Airbnb se concentra así en las provincias de Barcelona, Málaga, Alacant, Illes Balears, Madrid, Girona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, València, Cádiz, Tarragona y Sevilla. Por su parte, el volumen medio de la oferta de Airbnb se localiza en las provincias litorales de todo el Estado, como: Granada, Asturias, Murcia, Castellón, Cantabria, A Coruña y Gipuzkoa. Por último, el menor peso de la oferta de Airbnb se concentra en las provincias del interior, conformando una corona intermedia entre Madrid y las provincias litorales.



6.2 LA EVOLUCIÓN DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MADRID

Airbnb se envuelve bajo la bandera de la economía colaborativa y se autoproclama a menudo como una vía efectiva para repartir los beneficios del turismo entre la base más ancha de la población. Por ello mismo, es necesario ahondar en el análisis de la verdadera tipología de gestores y ofertas que la conforman, pues serán estos componentes los que determinen el tipo de economía que se está llevando realmente a cabo.

Como se ha mencionado anteriormente, Airbnb está implantada en una gran multitud de territorios de todo el mundo, pues a pesar de desplegarse bajo el mismo principio, es capaz de adaptarse a cada territorio y a la sociedad que lo habita, pues los usuarios cambian en cada caso, y su forma de actuar se encuentra modelada por la idiosincrasia propia de cada lugar. La distribución espacial que acoge Airbnb en la ciudad de Madrid se distribuye en forma de mancha de aceite desde su núcleo duro, el cual lo conforman los seis barrios del distrito Centro, los cuales acogen el 51,23% del total de la oferta de todo el municipio madrileño.

	TOTAL	Viviendas enteras	Habitaciones privadas	Habitaciones compartidas
DISTRITO CENTRO DE MADRID	11.737	8.449	3.135	153
Porcentaje (%)	51,23%	71,99%	26,71%	1,30%
MUNICIPIO DE MADRID	22.909	13.884	8.670	355
Porcentaje (%)	100%	60,60%	37,85%	1,55%

Tabla 11. Número de ofertas y tipología de alquiler vacacional anunciado en Airbnb para el municipio de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo.⁴

Las cifras alcanzadas en el verano de 2018 por el alquiler vacacional en Madrid han sido el resultado de una pauta de crecimiento desde sus inicios en el año 2008, y por ello es necesario volver diez años atrás, a su origen. La implantación de Airbnb en el municipio de Madrid encuentra su origen en el distrito Centro, en el cual no dejará de crecer la oferta vacacional hasta día de hoy, si bien es cierto, que la actividad ofertada a través de Airbnb ha llegado a rebasar con creces los límites de su nicho inicial. De esta manera, y con la intención de intentar entender la situación actual de la vivienda en Madrid, modulada en parte por Airbnb, se ha querido hacer

⁴ Datos recogidos en DataHippo a día 20 de junio de 2018.

una aproximación al crecimiento que ha vivido el alquiler vacacional en la ciudad. Para ello se ha recurrido a los datos proporcionados por InsideAirbnb⁵, pues como es sabido, la plataforma de Airbnb es reacia a la transparencia de datos, así como a compartir información sobre las actividades que lleva a cabo. Para la representación de la evolución de Airbnb en la ciudad de Madrid se ha recurrido a la figura del anfitrión, la cual resulta imprescindible para llevar a cabo tal actividad, además de ser capaz de mostrar el número total de ofertas de alquiler vacacional que son manejadas por cada uno de estos gestores turísticos, así como el año en la que se han dado de alta estos mismos anfitriones. De manera que se puede obtener con moderada exactitud la forma en la que la oferta de alquiler vacacional ha ido expandiéndose por el territorio a lo largo de los años.

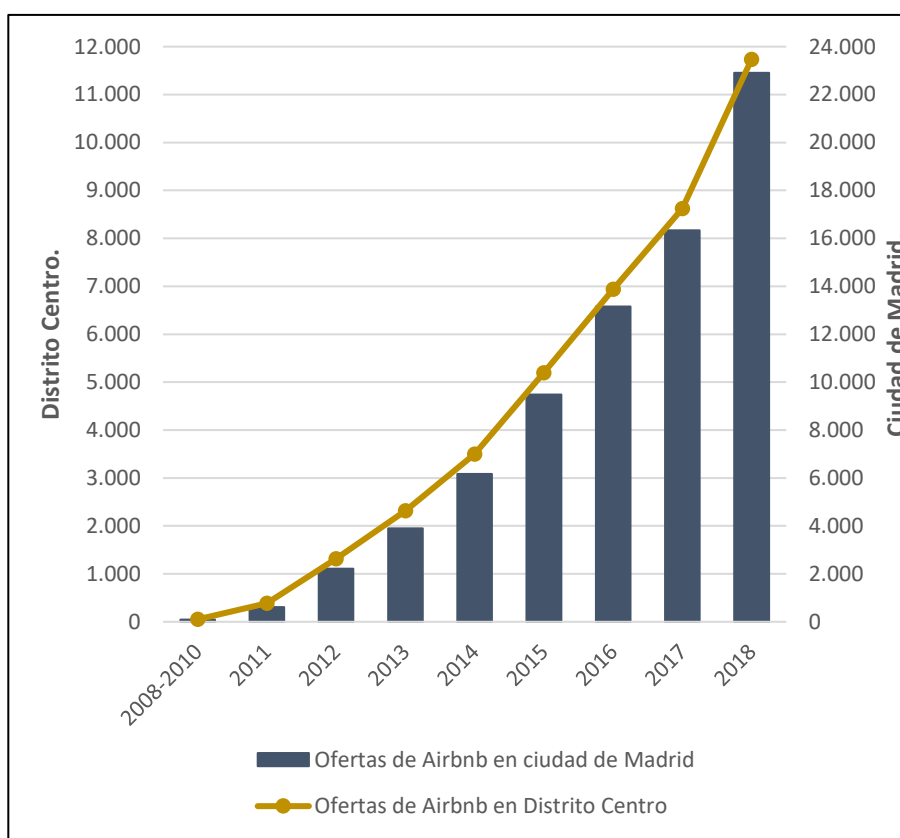


Figura 12. Evolución del número de ofertas en Airbnb para la ciudad de Madrid y distrito Centro, 2008-2018. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb (datos de mayo de 2018) y DataHippo (datos de junio de 2018).

⁵ Datos publicados por InsideAirbnb para Madrid en mayo de 2018.

El gráfico adjunto muestra el volumen de ofertas de Airbnb a partir de la información extraída en mayo por InsideAirbnb, sin embargo, los datos específicos para el año 2018 son los recogidos en junio del mismo año por DataHippo, siendo con los que se ha trabajado a lo largo del trabajo. Cabe decir, que el número de ofertas recogidas en InsideAirbnb para el mismo año 2018 se encuentra por debajo de las recogidas por DataHippo. Por esta razón, se debe tener en cuenta que el salto que muestra el gráfico entre los dos últimos años es menor, pues el número de ofertas cristalizadas a través del número de anfitriones recogidos por InsideAirbnb muestra unos volúmenes algo más bajos que los que se han ido produciendo realmente.

Asimismo, y para la elaboración de los mapas se han utilizado únicamente los datos extraídos por InsideAirbnb en mayo de 2018.

Los años recogidos en este apartado, se han resumido en los años 2011, 2015 y 2018 por falta de espacio, pero se ha cartografiado la evolución desde el 2008 hasta el año 2018, encontrándose toda ella adjunta en el anexo.

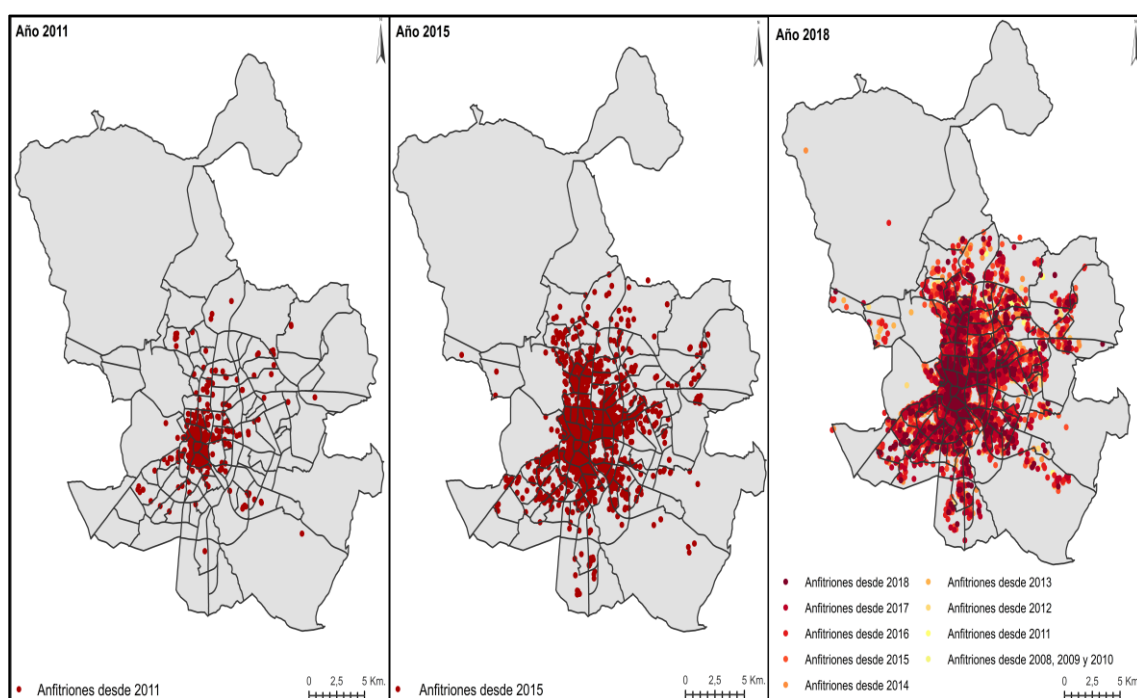


Figura 13. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid, años 2011, 2015 y 2018. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.



Figura 14. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en distrito Centro, años 2011, 2015 y 2018. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.

Finalmente, la cartografía dibuja lo representado en el gráfico del mismo apartado. Pudiéndose visualizar el rápido e intenso crecimiento de la oferta de alquiler vacacional en la ciudad de Madrid, así como en el distrito Centro en particular. Lo que demuestra como en pocos años este tipo de alquiler ha aumentado su volumen de manera exponencial.

6.3 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MADRID

Asimismo, y si bien es cierto que hay ofertas de alquiler vacacional en cada uno de los distritos del municipio de Madrid, la densidad de dichos alojamientos varía ampliamente; al igual que dentro de un mismo distrito unos barrios tienden a estar más especializados en dicha actividad que otros; como por ejemplo el distrito de Moncloa-Avaraca, donde Airbnb muestra una presencia notable en Argüelles y una actividad media en Valdezarza, mientras que en el resto de los barrios la densidad de alquiler vacacional es baja. De esta forma y al tomar la densidad de alojamiento vacacional por la superficie del territorio se puede observar como se

concentra además de en los barrios de Centro en Argüelles, Trafalgar y Palos de Moguer; mientras que a su alrededor se dibuja una segunda corona de densidades medias acogiendo los barrios situados al noreste y al sur del distrito Centro, entre los cuales destacan: Gaztambide, Goya, Arapiles, Ibiza, Lista, Recoletos, Pacífico, La Chopera, Las Acacias, Almagro, Castellana, Castillejos, Puerta del Ángel, Bellas Vistas, Delicias y Comillas. La tercera corona, con ya valores bajos, sigue el mismo dibujo que el de la segunda, de forma que este anillo se configura siguiendo los márgenes establecidos por esta. En él, se encuentran desde los barrios de Peña Grande y El Pilar en el norte, pasando por los barrios orientales de Niño Jesús, Las Ventas y Jerónimos, hasta llegar al sur del municipio donde destacan: Moscardó, Zofío y Vista Alegre. Por último, queda una cuarta corona a modo de remanente donde la densidad de alojamientos vacacionales gestionados por Aribnb es apenas testimonial como sucede en los Cascos históricos de Vallecas y Vicálvaro.

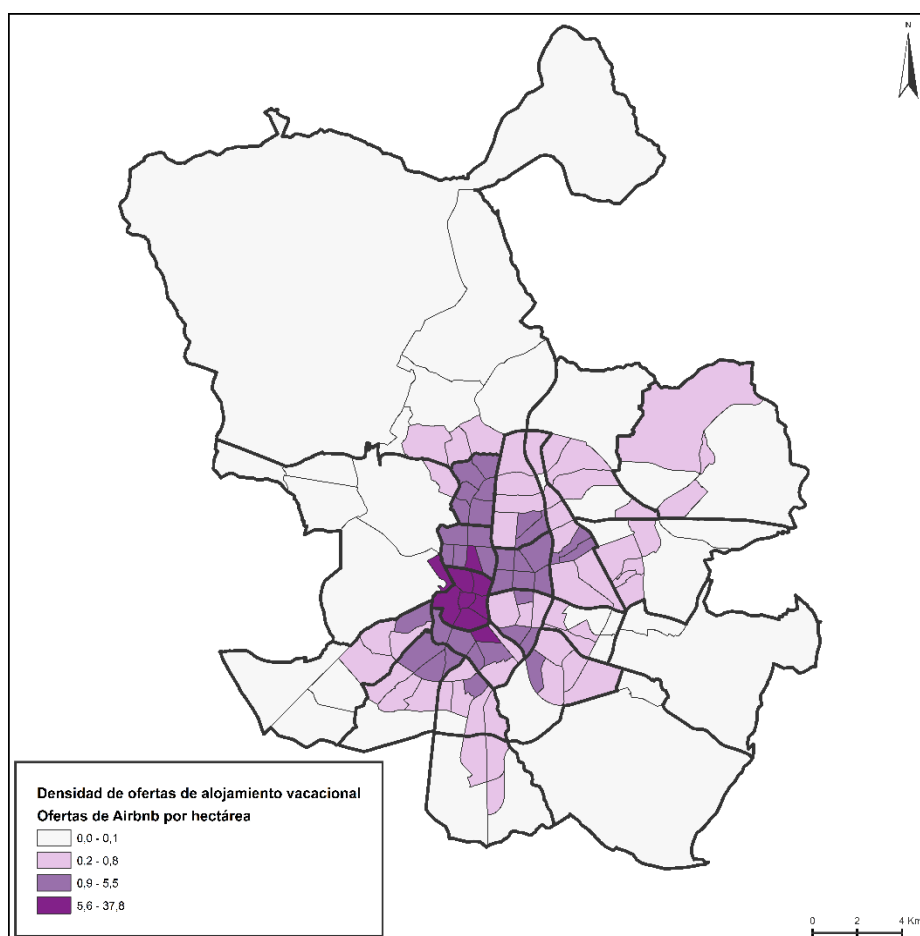


Figura 15. Mapa del número de ofertas de Airbnb por hectárea en Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo, datos de junio de 2018.

El patrón espacial del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid ha sido estudiado mediante la herramienta de ArcGIS: Optimized Hot Spot Analysis. De esta forma, se ha podido comprobar cuales son los barrios donde se concentran las ofertas de alquiler vacacional mediante la visualización de puntos calientes estadísticamente significativos. El resultado obtenido es un gran clúster espacial como único punto caliente de valores elevados, el cual tiene una importancia estadística relevante con un nivel de confianza del 99%. Igualmente, y gracias a los resultados obtenidos también mediante el índice I de Moran, se demuestra que la distribución de los alquileres vacacionales no es aleatoria ni se encuentra disgregada, sino que está muy clusterizada, de forma que al tener un valor P bajo y una puntuación Z elevada se da pie a rechazar la hipótesis nula y se puede afirmar que la distribución espacial de Airbnb se encuentra fuertemente concentrada.

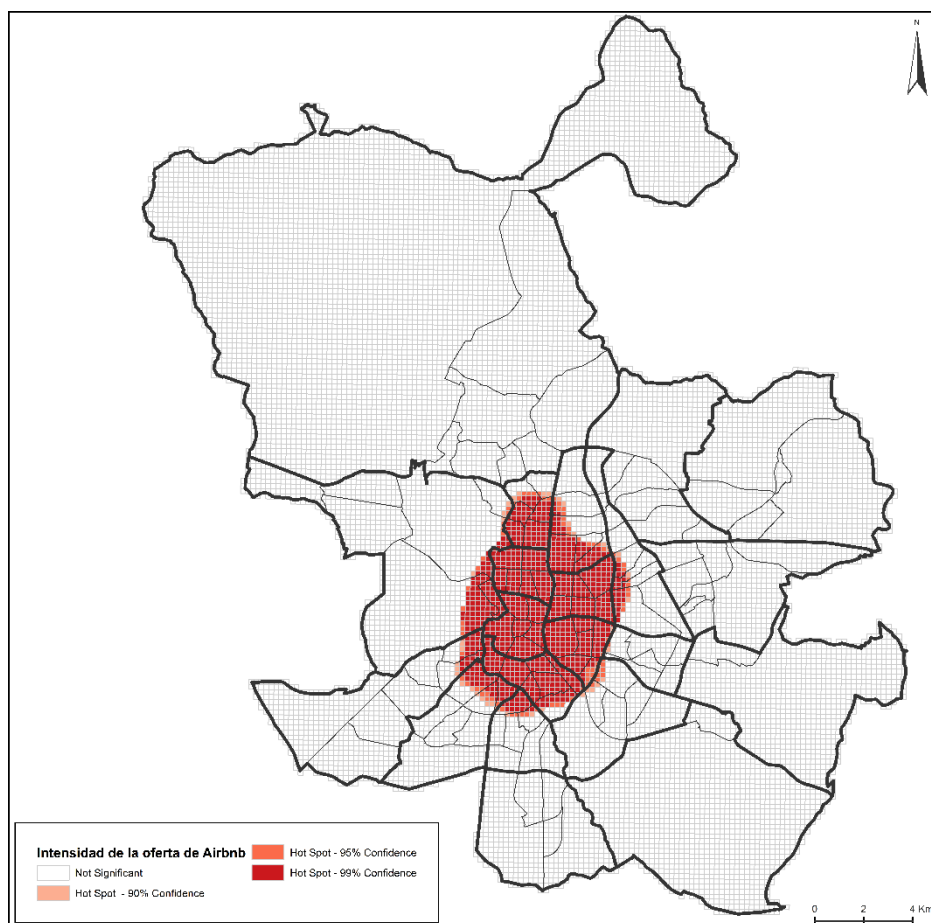


Figura 16. Mapa de puntos calientes estadísticamente significativos de la oferta de Airbnb en el municipio de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo, datos de junio de 2018.

Cabe pensar que la distribución espacial de los alquileres ofertados por Airbnb sobre unos lugares concretos de la ciudad se debe a unas causas subyacentes, es decir, que tienden a situarse allí donde se localizan los atractivos turísticos urbanos, que precisamente son los principales elementos explotados por el alquiler vacacional, así como en lugares que no tienen porqué ser turísticamente relevantes, pero sí tienen la infraestructura necesaria como para permitir un acceso rápido a los puntos de interés.

Para medir la tendencia de la orientación de las ofertas de Airbnb se ha utilizado Directional Distribution (Standard Deviatonal Ellipse) de ArcGIS. Con el cálculo de la elipse de desviación estándar de las entidades estudiadas, siendo en este caso cada una de las ofertas de alquiler vacacional del municipio de Madrid, se muestra como la orientación del alquiler vacacional se posiciona hacia el noreste del distrito Centro, pudiendo ser esta orientación la que marque la dirección de posibles expansiones del fenómeno Airbnb en el futuro.

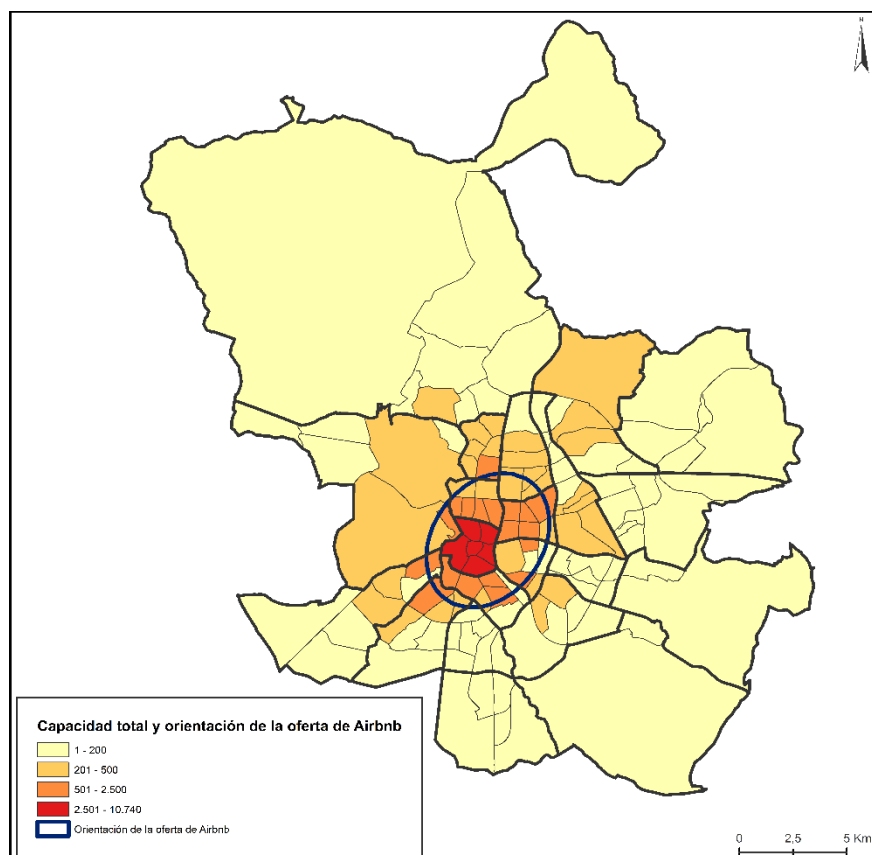


Figura 17. Mapa sobre el total de plazas ofertadas en Airbnb por barrio y orientación de la oferta. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo, datos de junio de 2018.

6.4 AIRBNB EN DISTRITO CENTRO

Los barrios del distrito Centro resultan interesantes para el estudio del fenómeno del alquiler vacacional por la gran concentración de esta actividad en este reducido espacio, así como por la forma en la que se ha ido desarrollando Airbnb, tomando la ciudad desde su casco antiguo.

Si bien la energía potencial de Airbnb se encuentra a los márgenes de Centro, como ya se ha podido ver en los apartados anteriores, su principal fuerza reside en los barrios de Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol. Pues es este distrito el centro neurálgico de Airbnb en Madrid.

La capacidad turística manejada mediante el alquiler vacacional a través de Airbnb alcanza las 74.221 plazas para el conjunto del municipio de Madrid⁶, de las cuales el 55,79% (41.411 plazas) se encuentran dentro de los límites del distrito Centro. El número de plazas ofertadas a través de Airbnb no es baladí, pues de hecho la oferta de alojamiento tradicional - hoteles, pensiones y hostales- alcanzan las 28.035 plazas en el mismo distrito, de forma que, de la totalidad de las 69.446 plazas turísticas de Centro, Airbnb aglutina el 59,63% hasta día de hoy. Lo que caracteriza al fenómeno Airbnb por su capacidad para aumentar el volumen turístico mediante la concentración de su actividad en un territorio en concreto, de manera que tiene el poder de turistizar la ciudad hasta niveles hasta ahora nunca alcanzados.

En cuanto a los niveles de turistificación del casco antiguo de la ciudad de Madrid se deben tener en cuenta a los habitantes, así como a los turistas, pues la densidad de personas en la ciudad se verá afectada por el número de visitantes, siendo una presión que debe ser sostenida ecológicamente por el territorio y socialmente por los residentes.

La densidad de habitantes por hectárea en el distrito Centro es bastante elevada, pues para el año 2017 alcanza los 252,34 hab./ha mientras que la ciudad de Madrid se mantiene en los 52,65 hab./ha.

⁶ Datos recogidos en DataHippo en junio de 2018.

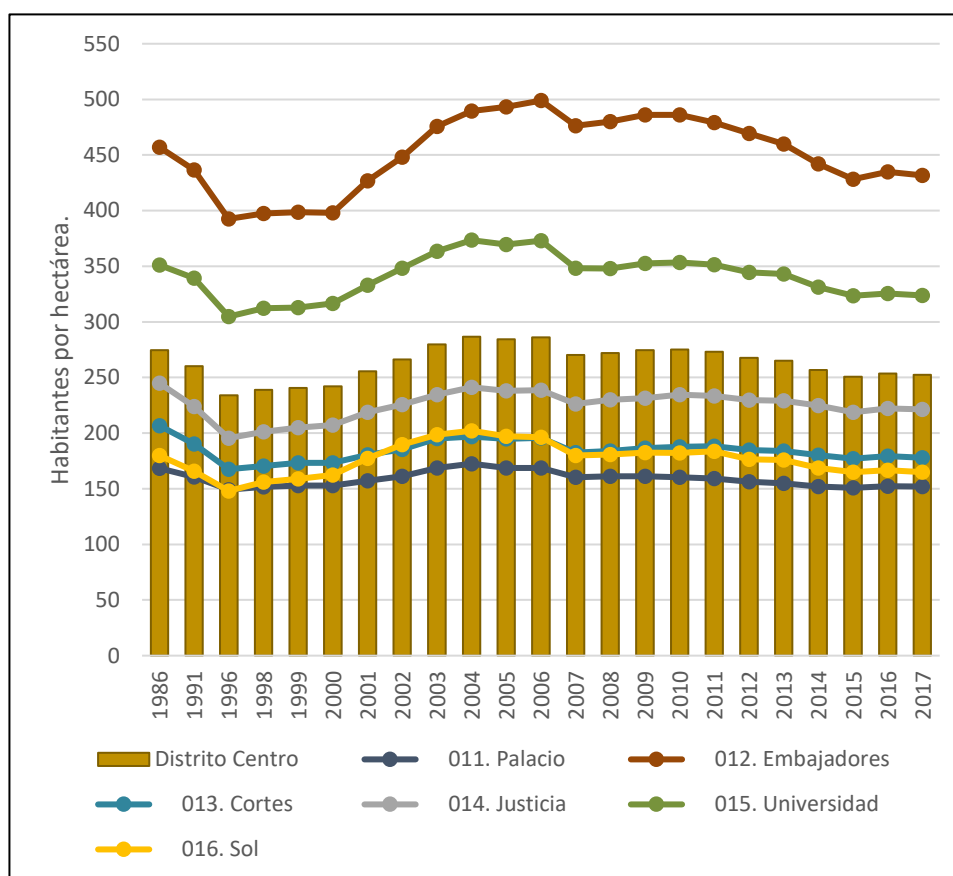


Figura 18. Evolución de la densidad de población en el distrito Centro y sus barrios. Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Madrid.

Por otra parte, y si se tienen en cuenta las plazas turísticas, las densidades se elevan, ya que si bien son los ciudadanos los que habitan la ciudad durante todo el año, son los turistas los que contribuyen a las concentraciones puntuales en localizaciones específicas de la ciudad. Pues, aunque su estancia sea de corta duración, contribuyen igualmente al consumo de recursos, la generación de residuos, así como al uso de las infraestructuras públicas, sin las cuales no debe dejar de tenerse en cuenta que el turismo no sería viable tal y como se practica en la actualidad. De esta forma, la densidad de Centro pasaría de los 252,34 hab./ha a las 377,96 personas por hectárea, de las cuales 50,71 personas/ha se corresponden a las plazas turísticas gestionadas mediante hoteles, mientras que las 74,90 personas por hectárea restantes son las que se suman gracias a la oferta vacacional de Airbnb⁷.

⁷ Información extraída de los datos publicados por DataHippo para junio de 2018.

El alquiler vacacional, como el auspiciado por Airbnb, se caracteriza por aglutinar distintos perfiles de anfitriones, es decir, de personas que se dedican a gestionar este tipo de hospedajes. Pues si bien es cierto que Airbnb tiende a exponer los casos de personas que alquilan un solo alojamiento para poder subsistir económicamente como su perfil mayoritario y así abanderarse de la economía colaborativa, lo cierto es que la plataforma resulta ser una gran maraña de perfiles y formulaciones económicas que se encuentran en las antípodas los unos de los otros.

Por ello y con la intención de arrojar algo de luz a tamaña miscelánea de posibilidades, se han desgranado los alquileres vacacionales de Centro según la tipología de anfitrión, modalidad de hospedaje, número de ofertas publicitadas y capacidad turística gestionada.

De todo ello se ha podido extraer que el 73,62% de los anfitriones publicitan una sola oferta y manejan el 33,84% de las plazas turísticas. El 12,60% de los anfitriones tienen 2 anuncios en Airbnb y gestionan el 11,58% de plazas, mientras que el 13,78% restante tienen 3 o más ofertas en el portal de alojamiento vacacional y explotan el 54,58% de plazas restantes.

Número de ofertas publicadas	Número total de ofertas	Número de gestores	Capacidad de hospedaje por gestor	Capacidad de hospedaje total	Porcentaje de hospedaje (%)	Número de viviendas enteras ofertadas	Número de habitaciones privadas ofertadas	Número de habitaciones compartidas ofertadas	Precio medio por noche (€)
1	4.407	4.407	3	14.014	33,84	3.178	1.187	42	86,87
2	1.508	754	6	4.794	11,58	976	517	6	158,67
3	861	287	11	3.162	7,64	615	240	5	87,89
4	620	155	15	2.323	5,61	449	166	5	93,09
5	500	100	19	1.915	4,62	376	121	3	100,07
6 - 10	1.355	183	30	5.495	13,27	1046	265	54	551,33
11- 19	862	63	61	3864	9,33	642	182	38	1045,51
20 - 29	445	19	90	1718	4,15	345	100	0	933,58
30 - 39	208	6	84	504	1,22	105	103	0	434,99
40 - 49	176	4	184	737	1,78	176	0	0	413,04
50 - 89	197	3	296	889	2,15	188	9	0	413,20
90 - 99	283	3	297	891	2,15	184	99	0	357,95
145	145	1	816	816	1,97	145	0	0	97,87
170	170	1	289	289	0,70	24	146	0	48,02

Tabla 12. Clasificación de la oferta vacacional de Airbnb en distrito Centro. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo, datos de junio de 2018.

Cada anfitrión de un solo anuncio tiene a su cargo el hospedaje medio de 3 turistas en el distrito Centro, mientras que los gestores de dos alojamientos llevan a su cargo a seis personas por cabeza; así como los de tres son responsables de una media de 11 turistas cada uno. Sin embargo, se dan otros casos, como que un solo anfitrión tenga la capacidad de alojar a 390 personas en 93 viviendas o que otro anfitrión pueda llegar a hospedar hasta 816 turistas en 145 viviendas.

Como se ha dicho anteriormente, 4.407 personas participan en el alquiler vacacional mediante Airbnb con una sola oferta, lo que se transcribe en la comercialización de 3.178 viviendas enteras (37,61%), 1.187 habitaciones privadas (37,86%) y 42 habitaciones compartidas (27,45%). Mientras que los 1.579 gestores restantes explotan 5.271 viviendas (62,39%), 1.948 habitaciones privadas (62,14%) y 111 habitaciones compartidas (72,55%). Si bien se debe tener en cuenta que las personas que comercializan dos o tres habitaciones privadas podrían ser alguien que vive en la misma vivienda y que en principio no se dedica prolíficamente al mercado del alquiler vacacional, si llama la atención que haya más de un centenar de gestores que tienen más de 10 ofertas en Airbnb y que mercadean principalmente con habitaciones privadas. Como por ejemplo un gestor que comercializa 38 habitaciones privadas en Palacio y Sol con un beneficio de 1.261€ por noche; otro solo gestor mercadea con 99 habitaciones privadas en Sol, Palacio y Embajadores con una rentabilidad de 3.688 euros la noche y finalmente el flagrante caso de un solo gestor que explota turísticamente 146 habitaciones privadas en Embajadores, Palacio y Sol con un rendimiento económico de 4.011€ por noche.

Asimismo, también se dan casos de anfitriones con decenas de habitaciones compartidas, lo que resulta desconcertante, pues la modalidad de habitación compartida resulta ser en principio el ejemplo más claro de economía colaborativa y sin embargo no siempre lo es. De hecho, al analizar detalladamente la oferta del alquiler vacacional en Centro se ha llegado a la conclusión que hay más habitaciones compartidas bajo explotación intensiva que como economía colaborativa.

Un ejemplo de ello es el caso de un anfitrión que comercia con 19 habitaciones compartidas en Sol con una rentabilidad de 436€ la noche.

El siguiente gráfico muestra un intento de tamización para clasificar que porcentaje de inmuebles se comercializa bajo la economía colaborativa o al menos de una forma poco prolífica y que peso tiene la explotación intensiva y por tanto, más alejada de la modalidad P2P⁸. Para contabilizar el número de ofertas que se explotan con una menor intensidad y posibles casos de economía colaborativa, se han tenido en cuenta las ofertas de los gestores que alquilan una sola vivienda entera y que esta es su única oferta; mientras que para las habitaciones privadas o compartidas se han contemplado aquellos gestores que ofertan entre 1 o 4 de ellas. Por el otro lado, se ha considerado que se comercia bajo una modalidad intensiva, aquellos gestores con 2 o más viviendas enteras o los anfitriones con 5 o más habitaciones privadas o compartidas.

De todo ello se ha extraído que únicamente las habitaciones privadas representan en su mayoría a la economía colaborativa, con un 67,30% del total de la oferta; mientras que el 32,70% las explotan masivamente pocos gestores. En cuanto a las habitaciones compartidas el 56,21% son comerciadas por pocos anfitriones que manejan una gran cantidad de ofertas en Airbnb y el 43,79% restante podrían ser casos de verdadera economía colaborativa.

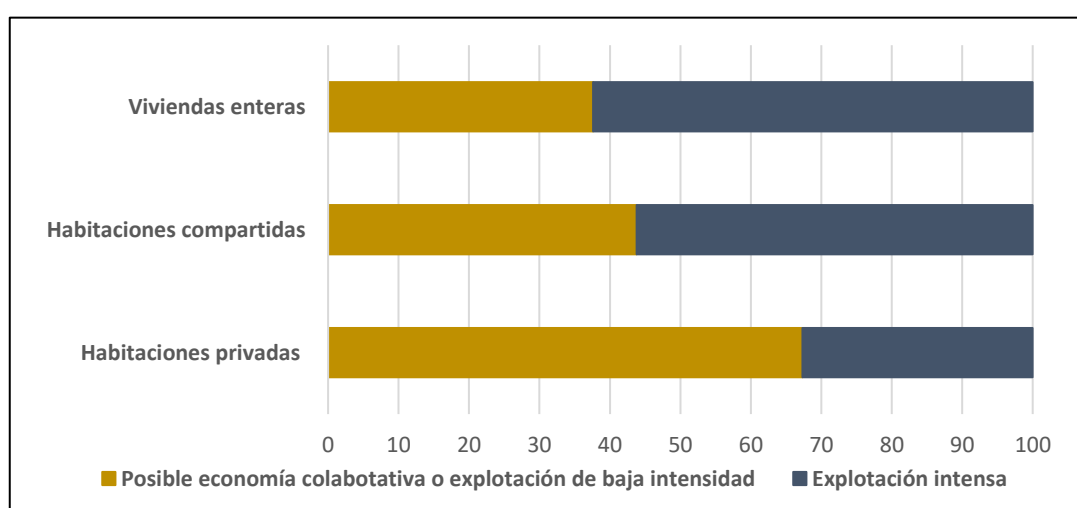


Figura 19. Gráfico sobre el número de ofertas, su modalidad y su forma de explotación. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo, datos de junio de 2018.

⁸ Peer to peer (P2P). Actividad basada en compartir y tener acceso a bienes y servicios que se encuentran aunados y coordinados mediante plataformas en red.

Asimismo, hay que tener en cuenta que en el caso del alquiler de las habitaciones es complicado discernir si se trata de P2P o no. Por ejemplo, se puede dar el caso de un anfitrión que oferta en Airbnb 4 habitaciones privadas, siendo alguien que vive en la misma vivienda y que arrenda parte de su hogar para poder subsistir económicamente, o bien puede ser una persona que tiene una vivienda entera y ha decidido explotarla a través del alquiler vacacional por habitaciones.

Por último, la mayoría de las viviendas enteras se explotan bajo las pautas del libre mercado, es decir, unas pocas manos mercadean con el 62,39% de las viviendas, explotando su valor de cambio por encima del valor de uso residencial de larga duración.

6.4.1 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL, CARACTERÍSTICAS Y TIPOLOGÍA DE AIRBNB

Aunque Centro es el distrito con la mayor concentración de alquiler vacacional de Madrid, no mantiene una distribución espacial homogénea en todos sus barrios, sino que muestra zonas más especializadas que otras. Por ello se ha analizado la oferta vacacional a un nivel espacial más detallado, como es la sección censal. Así, se han medido: la densidad de la oferta de Airbnb por hectárea; la capacidad de hospedaje y la media de precio de las ofertas.

La densidad de ofertas de alojamiento vacacional por hectárea en Centro muestra de nuevo como las densidades más elevadas vuelven a estar localizadas en el núcleo del propio distrito, siguiendo un patrón espacial que se caracteriza por su predilección hacia la centralidad o, dicho de otra manera, por estar allí donde el consumo de la ciudad es más intenso y por tanto es más interesante para su explotación turística. La densidad más elevada de Centro se encuentra en una sección censal de Justicia que limita con el norte de Sol, la cual aglutina 100,48 alojamientos vacacionales por hectárea, o en otros términos: el 21% de los inmuebles residenciales de esta sección censal operan en Airbnb. Seguidamente después, con los valores más elevados, se encuentran varias secciones censales en Embajadores, Sol y Universidad. Cabe decir que las agrupaciones con

valores más elevados tienden a concentrarse en las zonas más céntricas, atravesando el distrito de norte a sur. Mientras que las manchas de densidades altas y medias rodean a las de valores más elevados. Las secciones censales con las densidades más bajas de alquiler vacacional por hectárea (<23 ofertas/ha.) se encuentran en los márgenes exteriores del distrito, de manera que su composición se distribuye bajo un patrón de centro-periferia (Gutiérrez et al., 2016). Es decir, un núcleo masificado y una periferia de densidades inferiores. En cuanto a la densidad total de ofertas de Airbnb a nivel de barrio, los valores de mayor a menor son: Sol (26,74 ofertas/ha.), Embajadores (16,40 ofertas/ha.), Cortes (15,42 ofertas/ha.), Palacio (13,40 ofertas/ha.), Universidad (13,39 ofertas/ha.) y Justicia (10,49 ofertas/ha.).

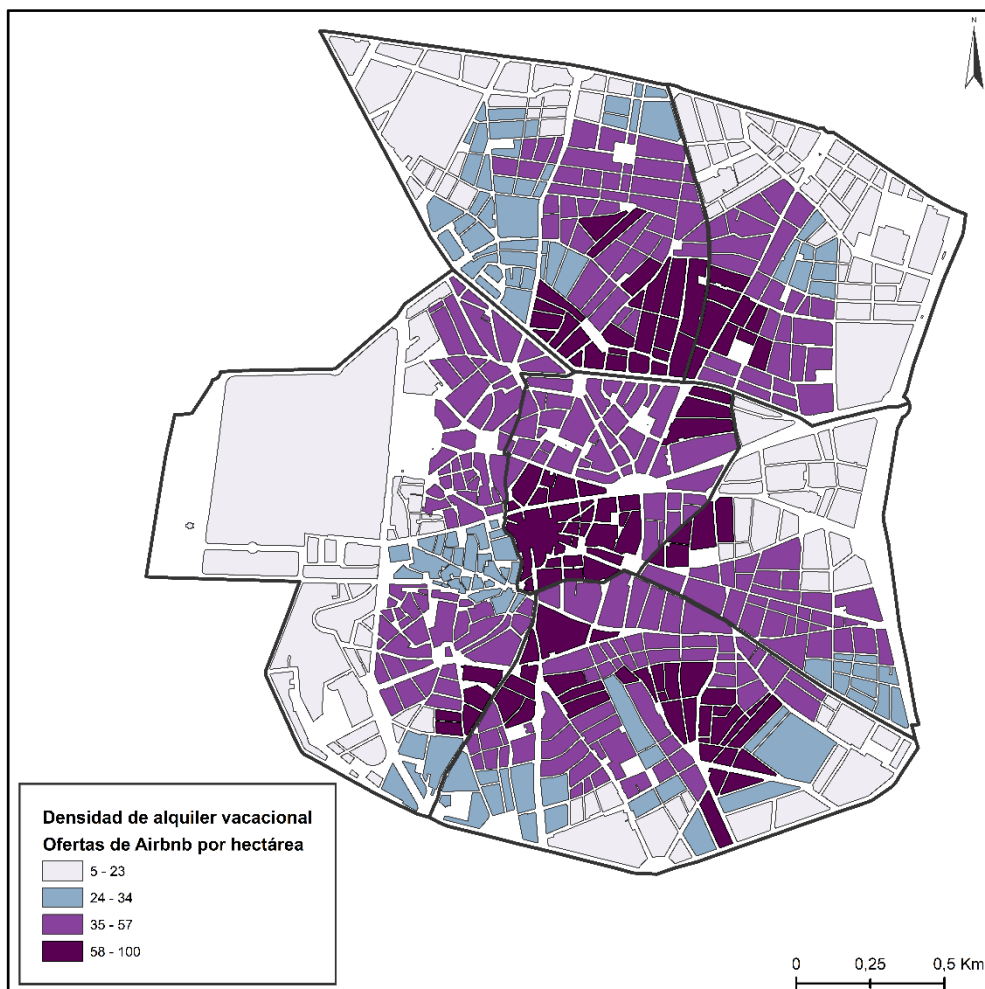


Figura 20. Mapa de la densidad de ofertas de Airbnb por hectárea a nivel de sección censal en Centro. Fuente: elaboración propia a partir de datos de junio de 2018 de DataHippo.

Para representar la capacidad turística, es decir, las plazas de hospedaje ofertadas mediante Airbnb se han sumado la totalidad de las plazas por sección censal, de forma que se muestra el hospedaje máximo al que se puede llegar en cada una de las secciones censales. Puesto que la sección censal que cuenta con el menor número de plazas de todo Centro puede llegar a hospedar hasta 59 turistas, se podría tomar como un hotel cada sección censal, ya que hay hoteles con mucha menor capacidad de hospedaje. Las tres secciones censales con más capacidad de alojamiento se encuentran en Sol, llegando a poder alojar a 1.424, 1.321 y 929 personas, de forma que tan solo en ellas se duplica el número de huéspedes que pueden alojarse en el hotel más grande de España, el cual está situado igualmente en Madrid.⁹

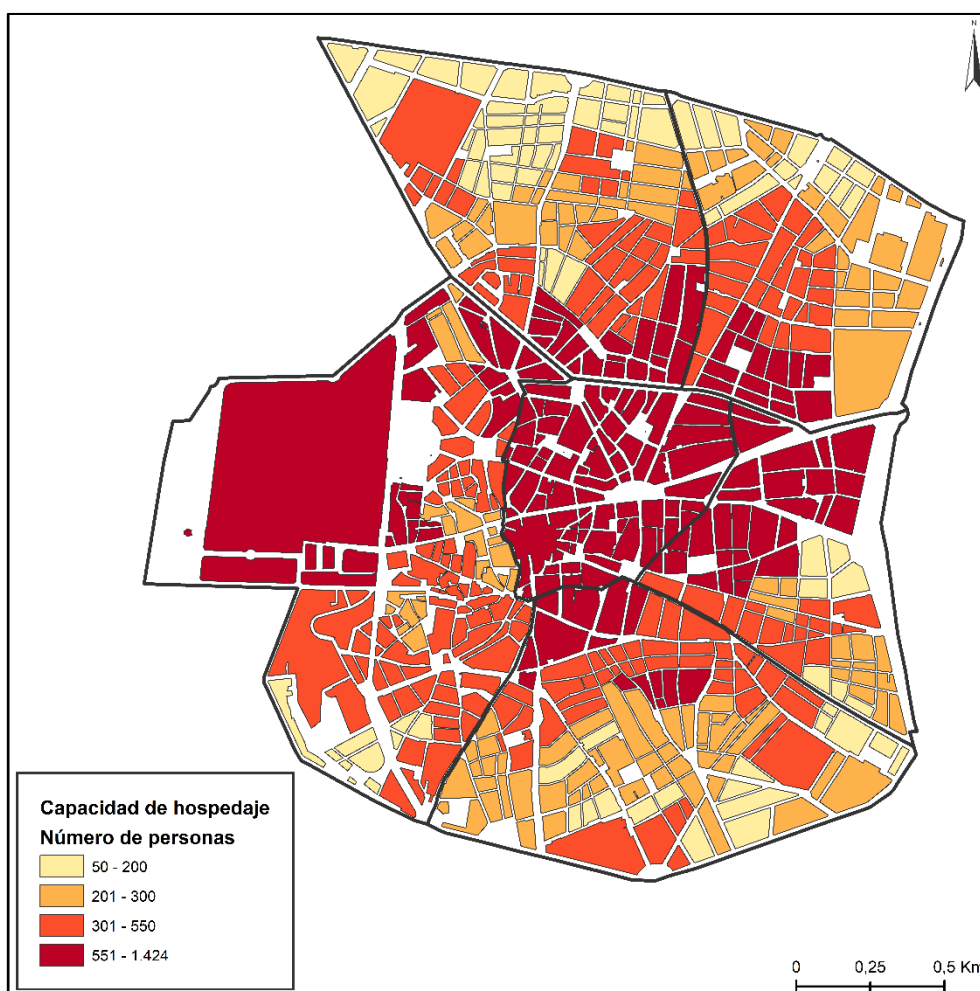


Figura 21. Mapa de la capacidad de hospedaje de la oferta de Airbnb a nivel de sección censal en Centro. Fuente: elaboración propia a partir de datos de junio de 2018 de DataHippo.

⁹ Artículo de prensa sobre el hotel más grande de España.
<http://www.expansion.com/directivos/2018/07/19/5b50bf93e5fdeaff6a8b45af.html>

En cuanto a la distribución espacial del número de turistas se observa como la principal carga se encuentra en Sol, donde la sección censal con menor capacidad turística puede llegar a albergar a 404 visitantes. Desde los valores más elevados de Sol hasta los más alejados de los extremos, se comprueba una vez más la distribución centro-periferia. En cuanto a los valores totales de capacidad de alojamiento por barrio, se obtiene de mayor a menor, los siguientes: Embajadores (10.762 huéspedes), Universidad (8.162 huéspedes), Palacio (6.639 huéspedes), Sol (6.420 huéspedes), Justicia (4.849 huéspedes) y Cortes (4.579 huéspedes).

Por su parte, el rédito económico medio extraído de la explotación de la vivienda como alojamiento vacacional, se encuentra en una horquilla de precios de entre 60 y 190 euros la noche. Los precios medios por barrio, de mayor a menor, son: Justicia (108,47 €/noche), Cortes (103,81 €/noche), Sol (100,95 €/noche), Palacio (99,18 €/noche), Universidad (91,96 €/noche) y Embajadores (80,30 €/noche).

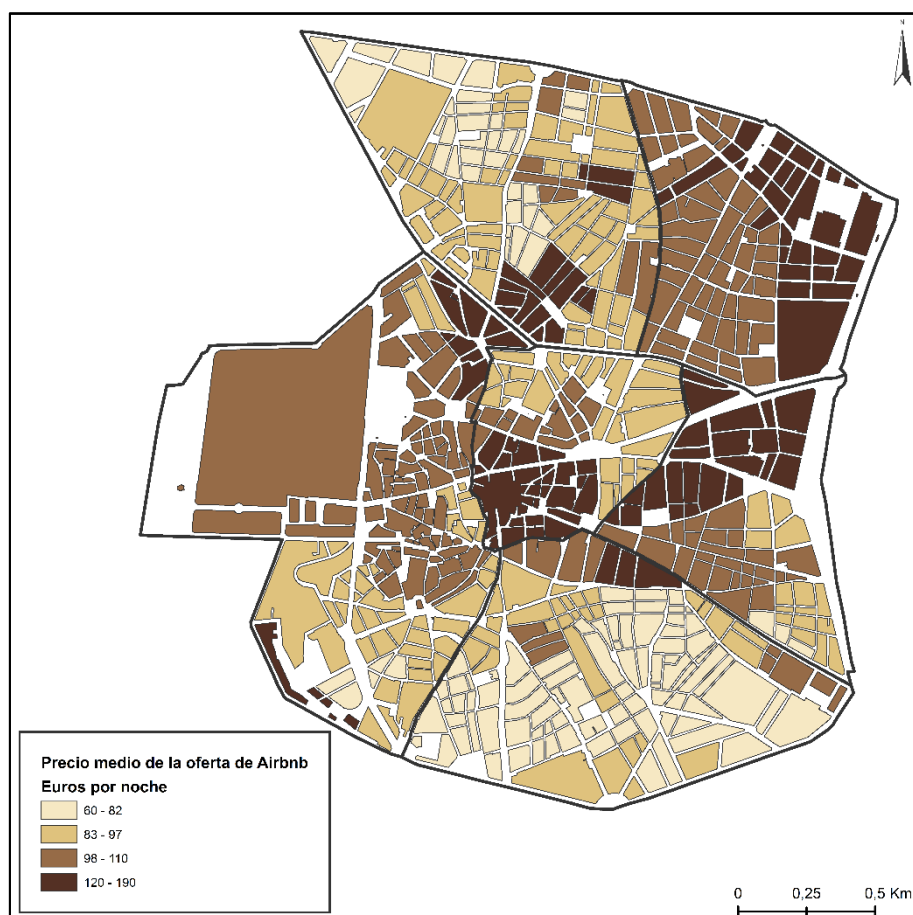


Figura 22. Mapa del precio medio de la oferta de Airbnb a nivel de sección censal en Centro. Fuente: elaboración propia a partir de datos de junio de 2018 de DataHippo.

La legalidad de la actividad del alquiler vacacional se encuentra regido por la expedición de licencias tipo VUT. Los datos publicados por las administraciones públicas muestran el número de licencias de VUT expedidas únicamente para los años 2016 y 2017, de forma que se hace difícil calcular la oferta que opera y ha operado legal e ilegalmente en Madrid.

Si bien ya se ha contemplado en la cartografía anterior el volumen de la oferta de Airbnb para Madrid desde 2011 hasta 2018; en este caso se ha querido realizar un gráfico que recogiera la oferta legal para los años cuyos datos son públicos, así como una aproximación del volumen de oferta ilegal para el presente año. Cabe tener en cuenta que el margen de error del gráfico se mide por el nivel de información dado, debido a la opacidad de la plataforma de Airbnb, así como a la escasez de datos publicados por la Comunidad de Madrid.

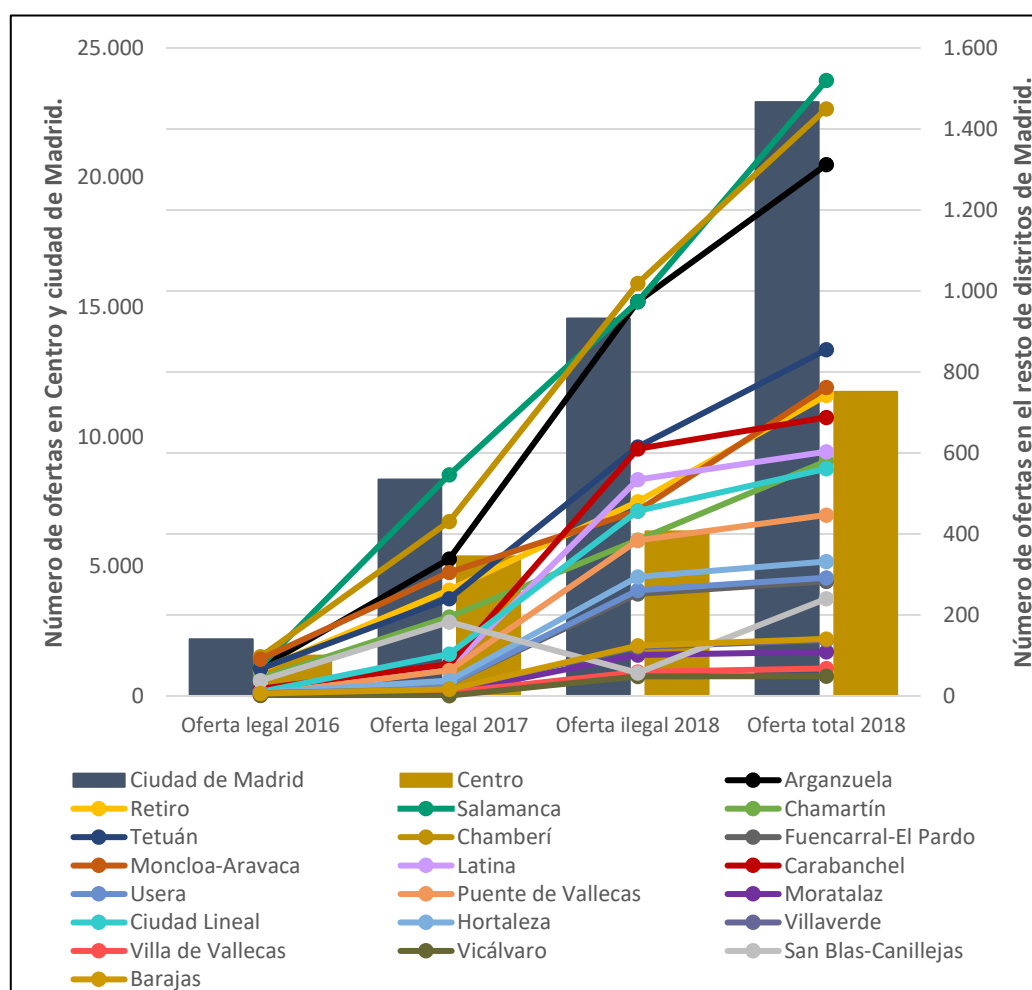


Figura 23. Gráfico sobre la oferta legal e ilegal de Airbnb en Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de datos del registro de establecimientos turísticos de la Comunidad de Madrid.

Por último, se han medido los umbrales de ocupación del alojamiento vacacional en Centro. Para ello se ha contabilizado y clasificado toda la oferta de Airbnb en este distrito por su disponibilidad anual. Se ha cribado la oferta teniendo en cuenta su disponibilidad durante 365 días, así como la fecha de su última reseña, de forma que se han intentado contabilizar solamente aquellos alojamientos vacacionales que se encuentran activos en la actualidad, dejando de lado aquellos que lo estuvieron en el pasado, pero ya no operan. Cabe tener en cuenta un margen de error debido a que la información, liberada únicamente por InsideAirbnb, no es exacta al cien por cien. A pesar de todo ello es una fuente lo suficientemente fiable como para elaborar una imagen de conjunto y poder saber así, como de intensa es la ocupación de Airbnb en distrito Centro. La oferta de alojamiento vacacional en Centro que se encuentra activa durante 90 días o menos representa el 28,49% del total, mientras que la oferta mayoritaria, con el 71,51%, es aquella que opera durante 3 meses o más.

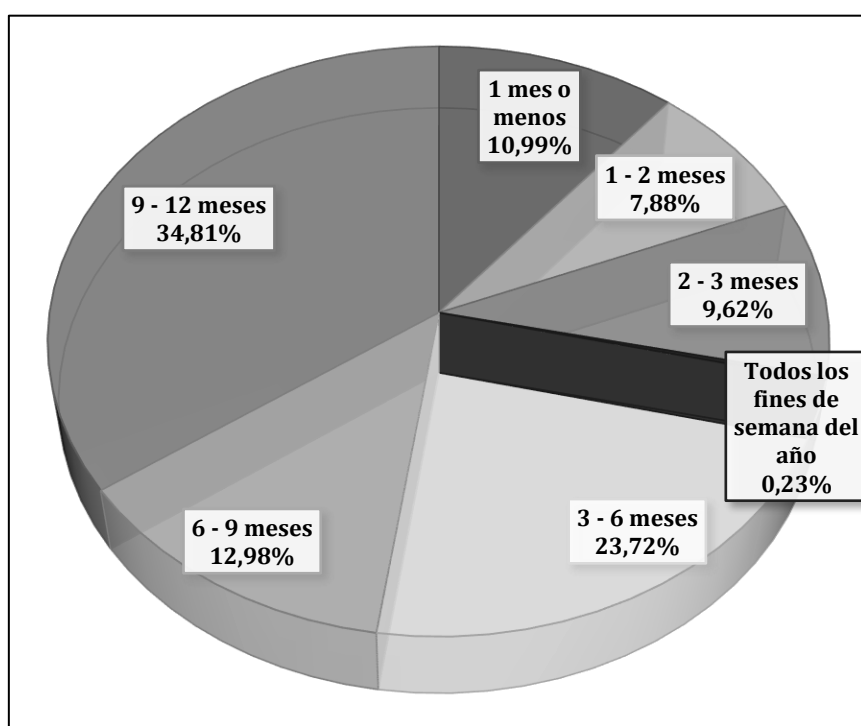


Figura 24. Gráfico sobre los umbrales de ocupación de la oferta total de Airbnb en Centro. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb, datos de julio de 2018.

Si bien el cien por cien de la oferta viene representado por los umbrales temporales que muestra el gráfico anterior, también se ha añadido el porcentaje sobre el total de aquel alojamiento que se oferta durante 104 días al año, pues este puede representar a anfitriones que alquilan su alojamiento durante todos los fines de semana del año, si bien cómo se puede comprobar, este tipo de oferta tiene un peso ínfimo en Centro.

Asimismo, también se ha medido la ocupación bajo los mismos términos, pero esta vez escindiendo la oferta de Airbnb por tipo de modalidad de alojamiento.

En el caso de las viviendas enteras se encuentra que la explotación como alquiler vacacional es intensivo, puesto que solo el 25,24% de ellas se oferta durante menos de 90 días, lo que se traduce en que el 74,76% de esta oferta son viviendas destinadas únicamente al alquiler vacacional. De forma, que no son viviendas donde el anfitrión viva la mayor parte del año y la comparta durante su periodo de vacaciones. Cabe tener en cuenta que, al ser viviendas enteras alquiladas, éstas serían aptas para el alquiler residencial o de larga duración, pero al estar operando como alquiler vacacional deja de ser posible que se oferten dentro del mercado residencial, lo que se traduce en una pérdida de stock para las personas que quieren arrendar una vivienda para vivir en el distrito Centro de Madrid, dando como resultado un casco antiguo menos habitable, con todo lo que ello conlleva.

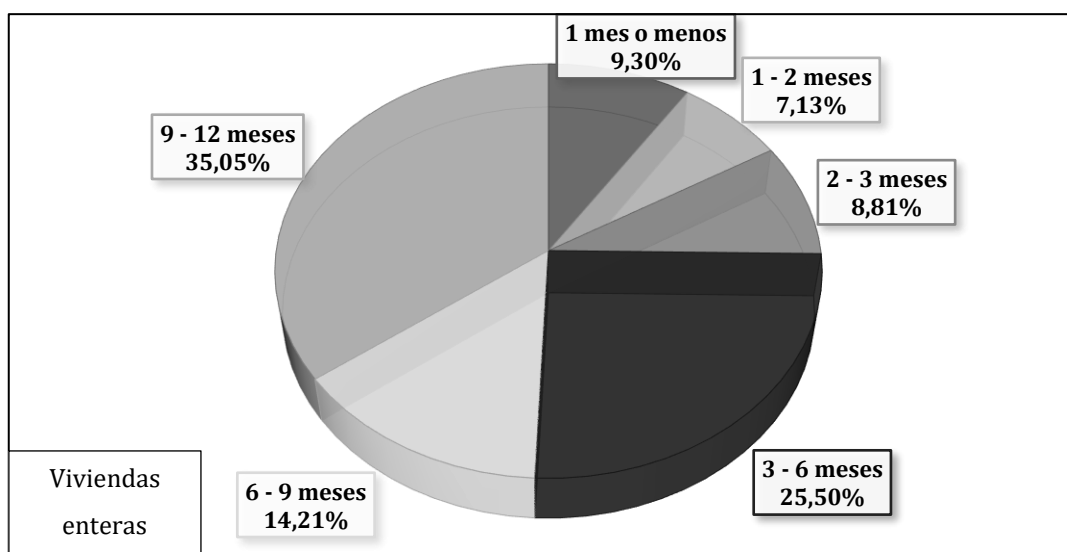


Figura 25. Gráfico sobre los umbrales de ocupación de la vivienda entera ofertada en Airbnb dentro de Centro. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb, datos de julio de 2018.

En cuanto a los gráficos sobre los umbrales de actividad del alquiler de habitaciones privadas y habitaciones compartidas, se puede decir que la oferta mayoritaria se encuentra de nuevo por encima de los 90 días, si bien en este caso no significa que no sea economía colaborativa, pues depende de la forma de ofertarse, como se ha visto anteriormente. De esta forma, el 56,16% de las habitaciones privadas y el 85,19% de las compartidas se encuentran activas durante más de 3 meses.

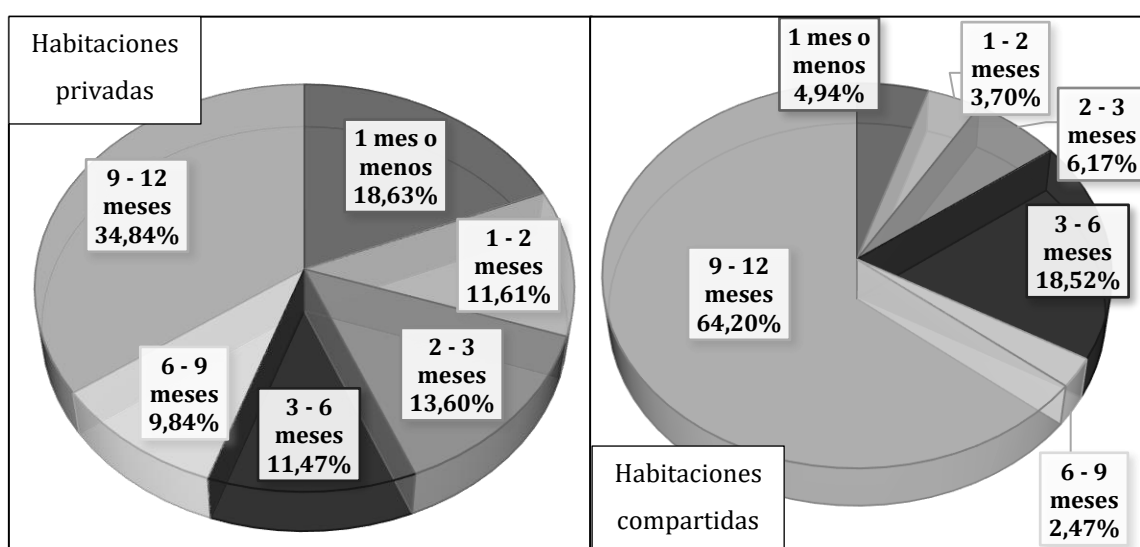


Figura 26. Gráficos sobre los umbrales de ocupación de las habitaciones privadas y las habitaciones compartidas ofertadas en Airbnb dentro de Centro. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb, datos de julio de 2018.

Finalmente, puede decirse que decenas de viviendas explotadas por un solo gestor turístico y centenares de viviendas escindidas para explotar sus habitaciones turísticamente como si de habitaciones de hotel se tratara, no parecen precisamente el paradigma de la economía colaborativa, sino más bien el reflejo de un mercado asilvado que ha convertido miles de viviendas en hostales. Asimismo, los números de explotación por encima de los 3 meses en el caso de las viviendas enteras no deja de demostrar el más que probable trasvase de viviendas de alquiler residencial hacia el alquiler vacacional. De esta forma se despoja a la vivienda de su función de hábitat, fomentando así la expulsión de los residentes y haciendo la ciudad menos habitable. Pues la ciudad es, al fin y al cabo, forma y envoltura del hábitat (Lefebvre, 1968).

VII. EL ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE MADRID Y DISTRITO CENTRO

La ciudad, como centro de acumulación de recursos, capital humano y monetario resulta ser uno de los marcos más favorables para la expansión del mercado inmobiliario, el cual encuentra en la vivienda uno de sus principales acicates, a la vez que sirve de sustento para propietarios, inquilinos, especuladores y turistas.

La expansión inmobiliaria ha sido uno de los buques insignia del modelo de desarrollo español, el cual a su vez se apuntalaba sobre el mundo financiero mediante el endeudamiento y sobre la actividad turística como mecanismo de absorción de lo que resultó ser una sobreoferta inmobiliaria (Murray, 2015). En el ciclo desarrollista iniciado en 1995, durante el cual se fue inflando la burbuja que acabaría explotando en 2008, la vivienda se conformó como pieza central de la economía familiar gracias a la concesión de créditos hipotecarios por parte de los bancos, así como por el conjunto de políticas que se llevaron a cabo por parte del Estado como promotor, para encarrilar tal vacuo crecimiento (López y Rodríguez, 2010; López, 2007).

Los antecedentes de la expansión urbana de Madrid se enraízan en la vasta promoción residencial realizada desde mediados del siglo XX, pues tal como indica Rodríguez (2001), entre 1955 y 1975 proliferaron más de 10.000 hectáreas de suelo artificial en Madrid. Desde entonces, la ciudad de Madrid no ha dejado de crecer, a menudo a través de pulsaciones urbanísticas aceleradas y caóticas, las cuales han dejado tras de sí un tejido urbano difuso, grandes áreas inconexas dedicadas al comercio y al ocio, así como sobredimensionadas infraestructuras de transporte (López, 2007). El desarrollo económico de Madrid se ha sustentado sobre un conjunto de inversiones en capital fijo de largo plazo, es decir, sobre el circuito secundario. El cual necesita un mayor tiempo para la amortización que del que precisa el circuito primario basado en la obtención de los beneficios a través de la producción de bienes y servicios (López, 2007).

Partiendo desde la fase de despegue de la burbuja inmobiliaria entre 1998 y 2001, pasando por la fase central del proceso especulativo inmobiliario

entre 2002 y 2006 y llegando a la caída de esta en 2008, donde se produjo una moderación de los precios de la vivienda, se inició una etapa de caída de esta (López y Rodríguez, 2010; López, 2007). Sin embargo, el ciclo de caída de los precios de la vivienda no ha perdurado, sino que ha ido remontando con el paso de los años, de forma que en el primer trimestre de 2018 los precios de venta de la vivienda de segunda mano en el distrito Centro de Madrid ya han sobrepasado el pico vivido durante la anterior burbuja al situarse en la actualidad en los 4.832€/m², mientras que en el año 2007 se había llegado al cénit en los 4.728 €/m².

Siguiendo con el ejemplo del comportamiento del mercado inmobiliario madrileño y entrando en la situación específica del distrito Centro de Madrid, el siguiente gráfico muestra el precio de compra de la vivienda de segunda mano para cada uno de los barrios de Centro, así como para la media de la propia ciudad de Madrid.

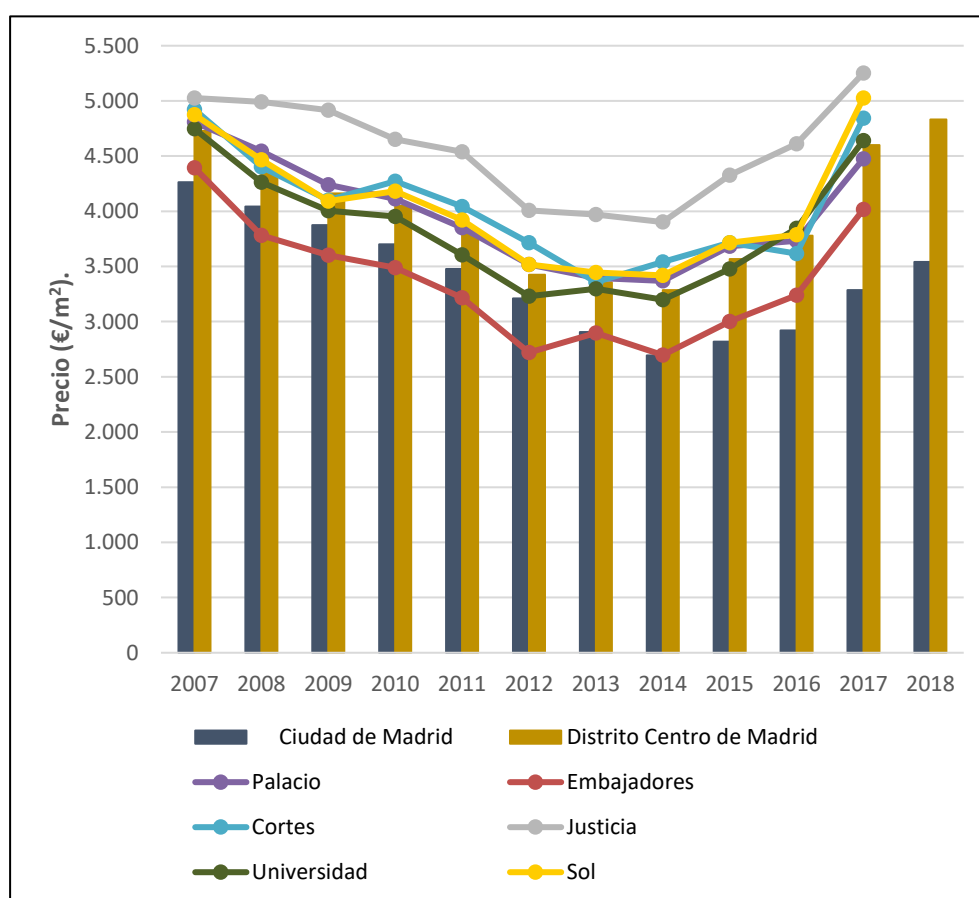


Figura 27. Gráfico del precio de la vivienda de segunda mano en el distrito Centro de Madrid, sus barrios y la ciudad de Madrid durante los años 2007-2018. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Madrid.

Continuando con la evolución del mercado inmobiliario a través del precio de la vivienda de segunda mano en Madrid se muestra en el siguiente gráfico la tendencia inmobiliaria que han seguido los veintidós distritos del municipio madrileño entre los años 2007 y 2018. Los distritos representados mediante columnas son aquellos donde la vivienda es menos económica, entre los cuales se encuentran: el distrito Centro de Madrid, Salamanca, Chamartín, Chamberí, Retiro y Moncloa-Avaraca. De todos ellos, se puede apreciar como es el distrito de Salamanca el que tiene la vivienda más cara del municipio durante todos los años representados, además de haber sobrepasado en la actualidad el precio más elevado que había alcanzado diez años atrás, al igual que el Retiro y el distrito Centro, como se ha comentado anteriormente. El resto de los distritos representados en líneas con marcadores son aquellos donde la vivienda resulta más asequible dentro del nivel de precios del municipio de Madrid. Asimismo, cabe decir que, el precio de la vivienda en estos distritos todavía no ha rebasado los picos de precio alcanzados durante la pasada burbuja inmobiliaria, si bien es cierto que en todos ellos se ha seguido la senda del encarecimiento.

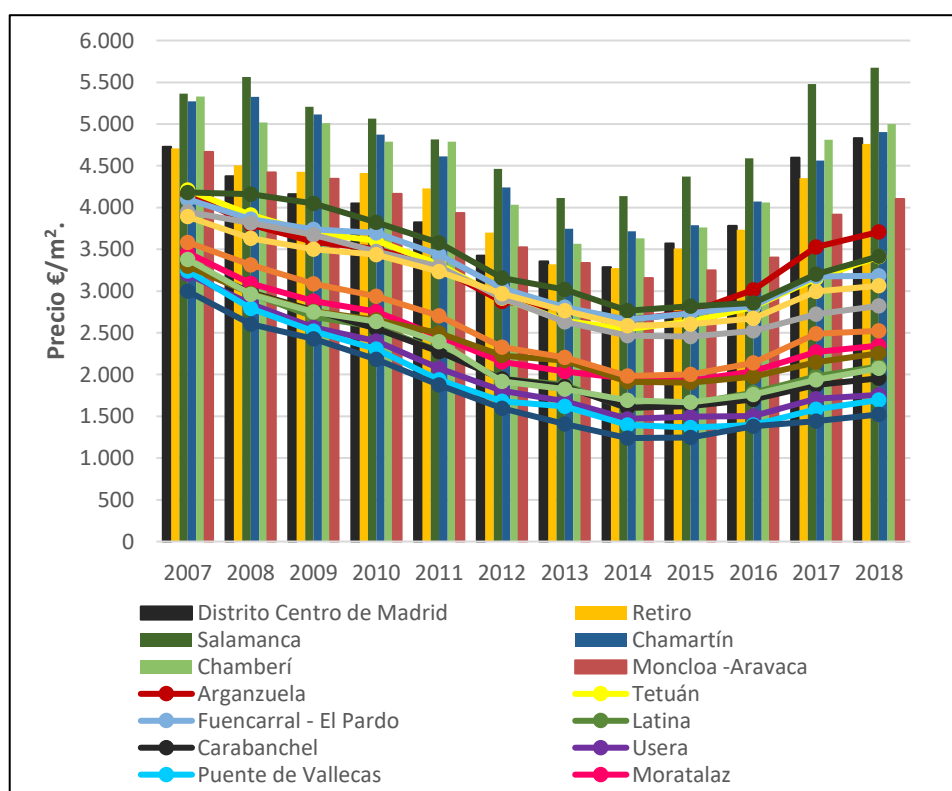


Figura 28. Gráfico del precio de la vivienda de segunda mano en los distritos de Madrid durante los años 2007-2018. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Madrid.

El mercado del alquiler residencial o de larga duración en Madrid siguió la estela marcada por el mercado de la vivienda de segunda mano, al estar ambos en estrecha correlación. El precio del alquiler llegó a su cénit en el año 2007 y comenzó su descenso hasta 2015, año de inflexión y momento inicial a la vuelta del encarecimiento de la vivienda.

El primer gráfico muestra la evolución de los precios del alquiler residencial desde el año 2007 hasta el 2018 para aquellos distritos cuya media de alquiler durante estos años se encuentra por encima de los 13 euros/m², siendo los distritos con el alquiler de larga duración más caro del municipio de Madrid.

El metro cuadrado más caro de Madrid se encuentra en Centro, algo que no llama excesivamente la atención, pues ha sido su tendencia durante años. Aún así, si cabe remarcar como ha repuntado el precio en este distrito desde 2015, con una subida notablemente pronunciada desde entonces hasta la actualidad.

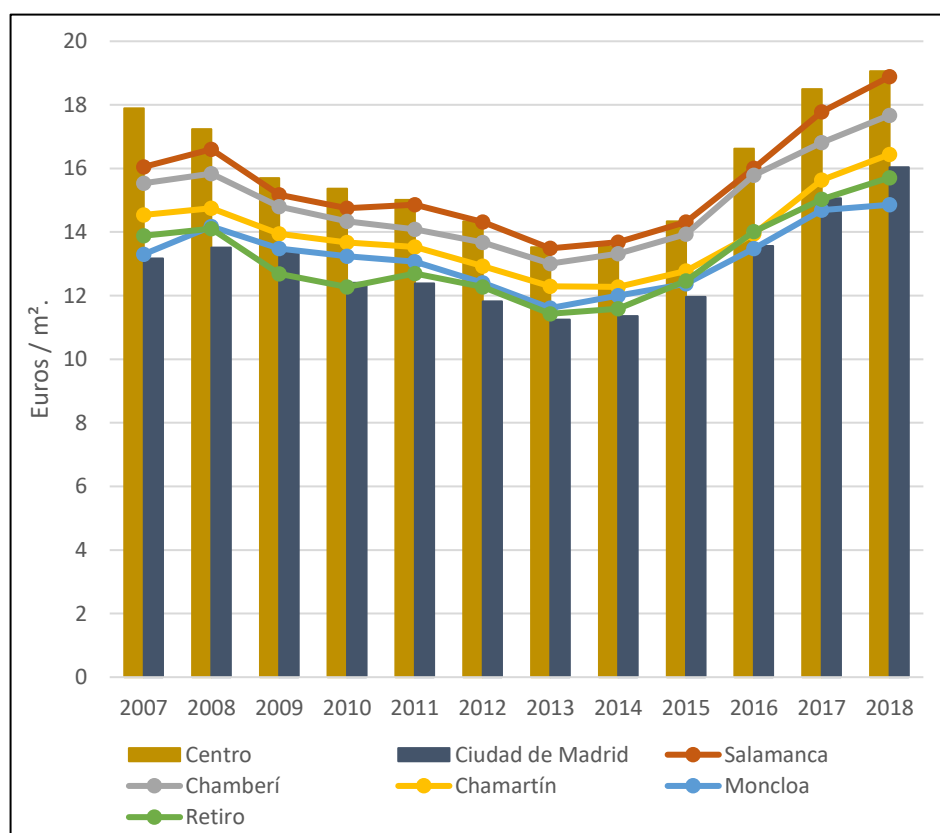


Figura 29. Gráfico sobre el precio del alquiler residencial en Centro y algunos distritos de Madrid, desde 2007 hasta 2018. Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista y del Ayuntamiento de Madrid.

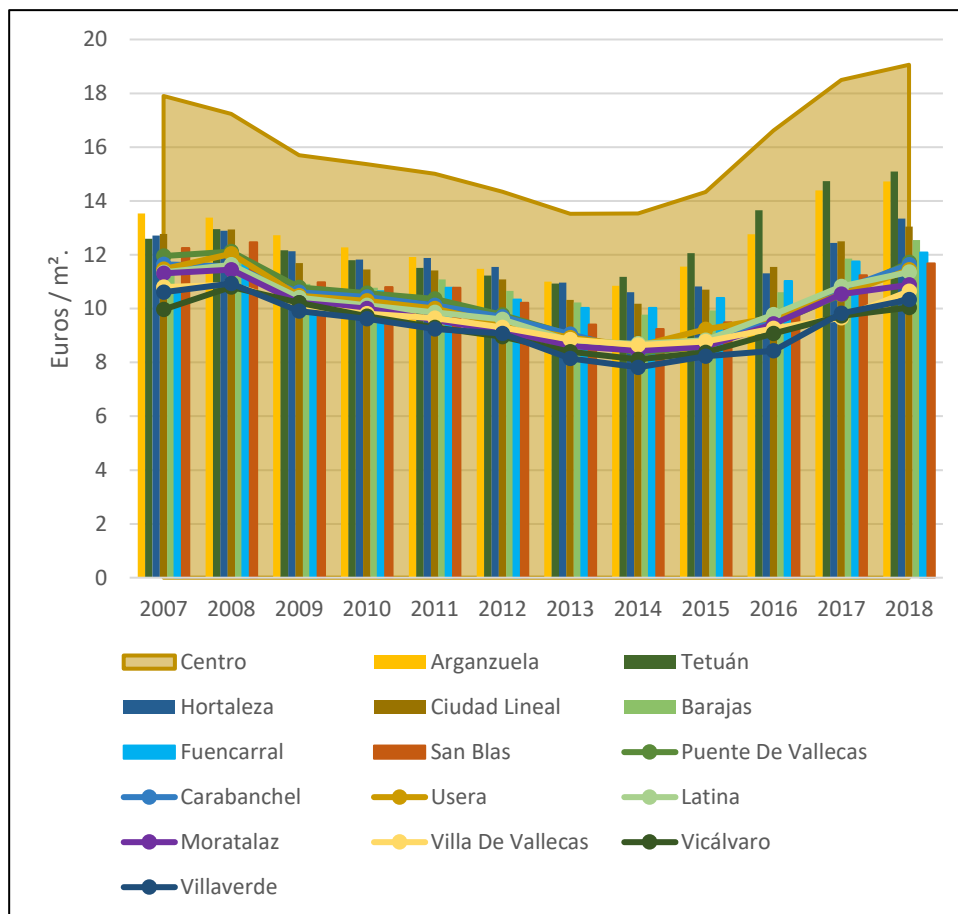


Figura 30. Gráfico sobre el precio del alquiler residencial en Centro y algunos distritos de Madrid, desde 2007 hasta 2018. Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista y del Ayuntamiento de Madrid.

El segundo gráfico muestra la diferencia entre el precio del alquiler de larga duración de Centro y los distritos de Madrid que tienen el arrendamiento más económico del municipio. Asimismo y a pesar de las diferencias entre arrendamientos, si puede apreciarse que cada uno de los distritos -al igual que con los precios de venta de la vivienda de segunda mano- ha sufrido un encarecimiento desde 2015.

Frente a tal recalentamiento de precios, resulta difícil no recordar la pasada burbuja inmobiliaria vivida, solo que esta vez parece más virulenta. La burbuja se está calentado está vez con más energía que la vez pasada, pues hay variables que en la anterior burbuja inmobiliaria ni siquiera existían, como son las plataformas dedicadas al alquiler vacacional. Así, no es difícil entender que en 2018 el arrendamiento en Centro sea un 8,12% más elevado que el precio al que se llegó en pleno

cenit de la burbuja anterior, de forma que no solo se ha llegado a ese techo, sino que se ha hecho añicos y se ha sobrepasado.

Con el objetivo de entender la situación actual del mercado del alquiler residencial se ha recurrido a un paquete de datos extraído mediante web scraper y publicado en abierto¹⁰. De esta forma, se han tratado mediante ArcGIS para elaborar una serie de mapas con la intención de poder visualizar las variables que componen el mercado del alquiler de larga duración. Asimismo, se debe tener en cuenta que, al ser una extracción puntual de 10.718 ofertas de un portal inmobiliario, no deja de ser una muestra sobre la realidad de este mercado.

Se ha calculado a nivel de barrio el porcentaje de alojamientos de alquiler residencial ofertados en la muestra sobre el número de inmuebles de uso residencial del catastro urbano para el año 2017 y se ha comparado con los datos del Censo de 2011. Los barrios del municipio de Madrid con una mayor oferta de alquiler de larga duración de la muestra analizada son: Recoletos (6,01%), Piovera (5,32%), Castellana (5,10%), Sol (4,73%) y Justicia (4,22%). Que el mayor número de ofertas se encuentre en los barrios centrales y septentrionales de Madrid muestra como en estos barrios el mercado del alquiler residencial es muy dinámico, puesto que la demanda para vivir en estas zonas de la ciudad es elevada, así como la rentabilidad del alquiler. Por otra parte, el menor porcentaje de ofertas de alquiler residencial respecto al número de inmuebles se encuentra en los barrios más meridionales del municipio. Una situación que se intuye en el mapa de 2011, si bien entonces la cantidad de viviendas de alquiler no era tan escasa como se observa en la muestra actual. Por último y centrando la atención en Centro, se observa que en 2011 era el distrito de la ciudad donde el peso de la vivienda de alquiler era mayor, mientras que en la muestra de 2018 se observa un menor porcentaje de viviendas de alquiler sobre el resto del parque inmobiliario. De ello cabe preguntarse si realmente a día de hoy se ha perdido volumen de viviendas de alquiler residencial o bien es solo un reflejo momentáneo de la muestra.

¹⁰ Datos extraídos de Idealista y compartidos en marzo de 2018 por H. Meleiro en <https://github.com/meneos/TallerMontera34/tree/master/data>.

Lamentablemente tales datos no son públicos y por tanto no se puede conocer la situación de la vivienda del alquiler residencial en la actualidad, lo que no deja de acrecentar la vulnerabilidad de las personas que viven en régimen de alquiler de larga duración en la ciudad de Madrid.

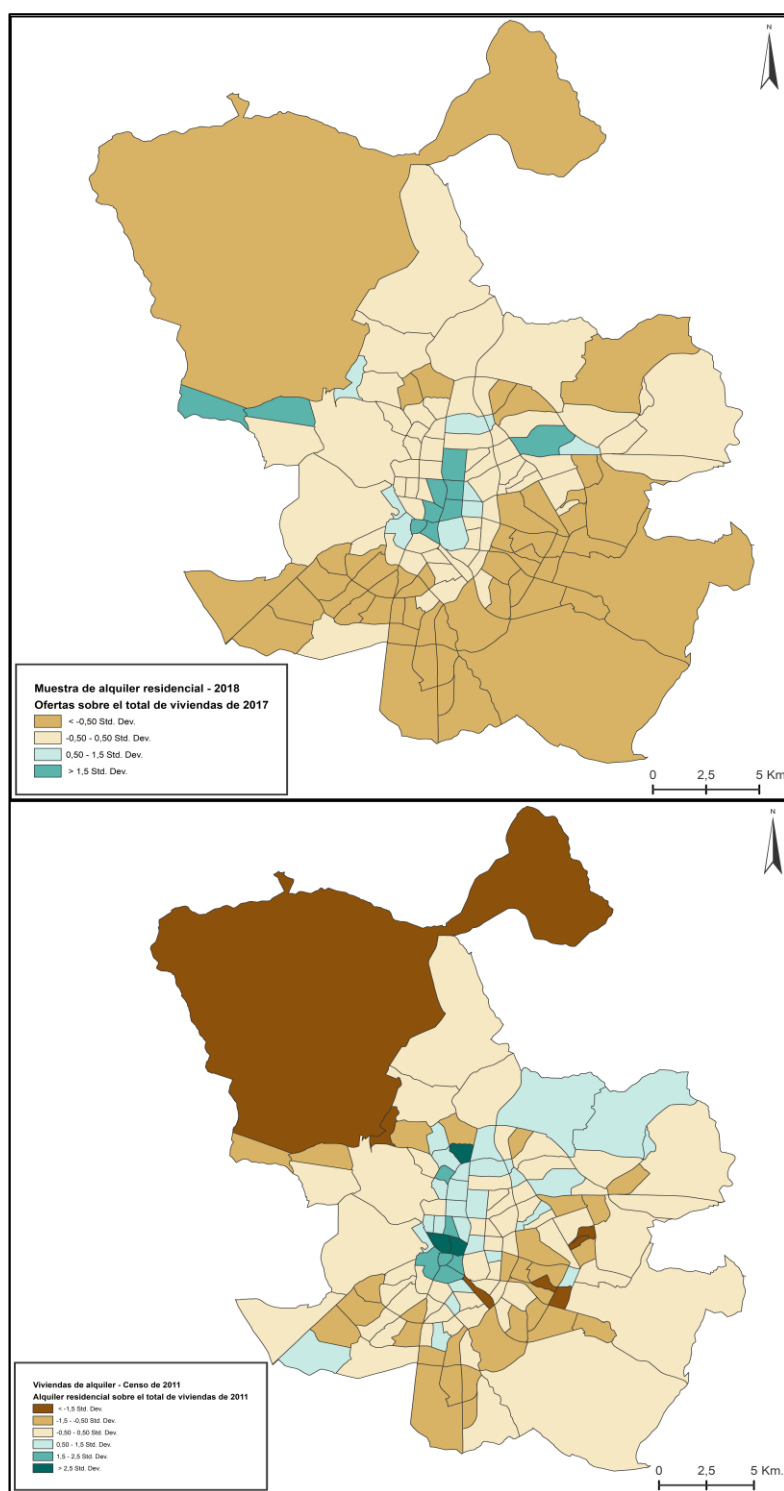


Figura 31. Primer mapa: peso de las ofertas de la muestra sobre el número total de viviendas registradas en 2017. Segundo mapa: peso del número de viviendas destinadas a alquiler residencial sobre el total de viviendas, ambas del Censo 2011. Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE y de la muestra de 2018.

Asimismo, también se ha elaborado una cartografía específica para estudiar el precio medio del alquiler de larga duración por metro cuadrado, así como la superficie media de las viviendas ofertadas en la muestra analizada.

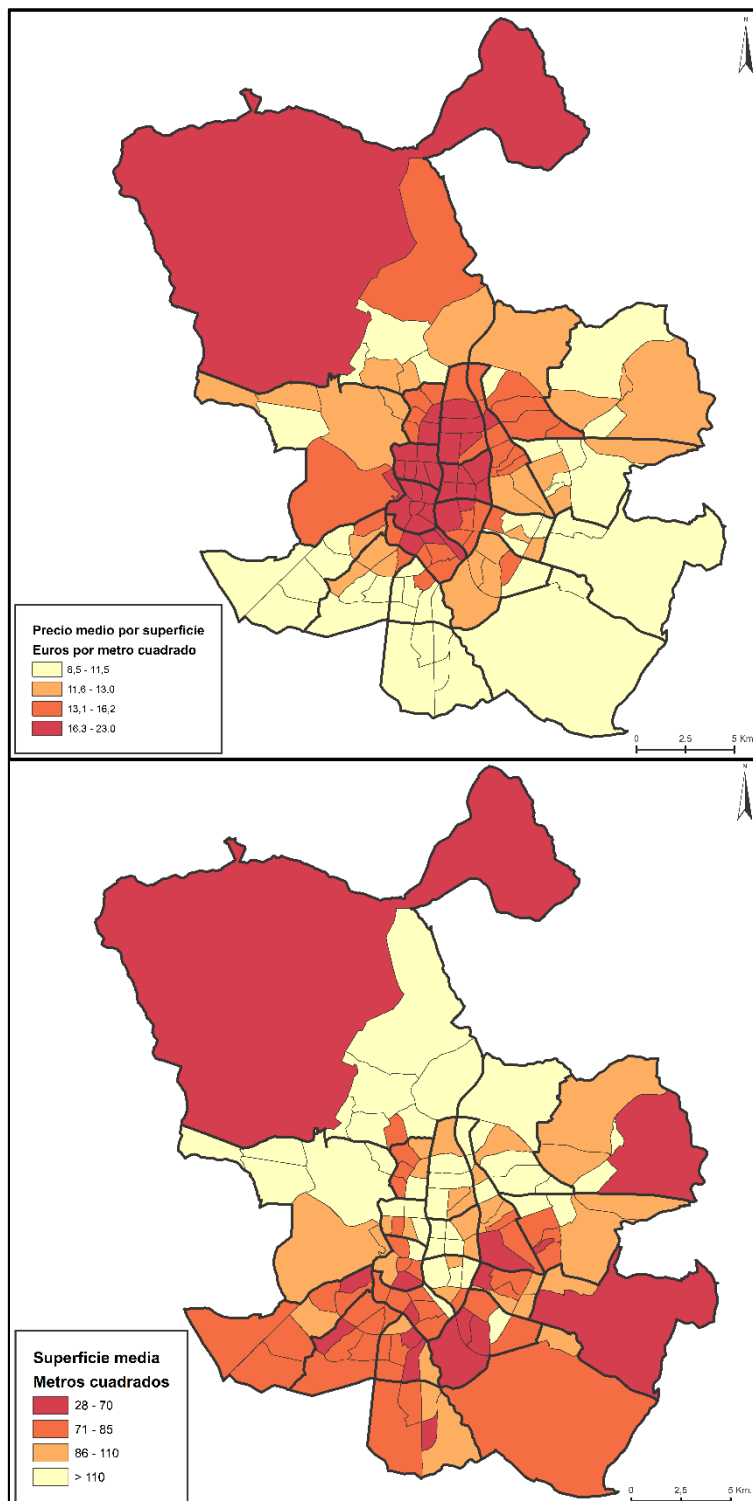


Figura 32. Primer mapa: medias de precio por m² de la muestra de ofertas de alquiler residencial. Segundo mapa: media de la superficie de la muestra de ofertas de alquiler residencial. Fuente: elaboración propia a partir de datos de la muestra de 2018.

Siguiendo con la pauta observada anteriormente, los precios más elevados se encuentran en pleno núcleo de la ciudad, donde destaca Centro con unos precios por metro cuadrado de los más altos del municipio, como son: 22,55 €/m² en Justicia; 21,94 €/m² en Cortes; 21,18 €/m² en Universidad; 20,23€/m² en Sol; 20,03 €/m² en Embajadores y 19,80 €/m² en Palacio. La estela de precios elevados se alza en dirección noreste, siendo el Pardo el único barrio separado del clúster central. Asimismo, se aprecia con claridad la división cosechada mediante el desarrollo desigual entre el Madrid del norte y el Madrid del sur. En los barrios meridionales de la ciudad, caracterizados por vivir bajo una situación socioeconómica más ardua y ser socioespacialmente más vulnerables (Méndez y Prada-Trigo, 2014; Prada-Trigo, 2018), es donde los precios por metro cuadrado son más bajos, pero también donde el tamaño de las viviendas de alquiler es más reducido.

Por otra parte, también se aprecia que la media de la superficie de los inmuebles en Centro se mueve sobre unos valores más bien bajos, donde destaca Embajadores con las viviendas de menor tamaño.

En cuanto a la modalidad de comercialización de la oferta de la muestra analizada se extrae que el 83,32% de ella se encuentra controlada por profesionales del sector inmobiliario, mientras que el 16,68% restante son publicitadas por particulares. Así, se comprueba la fuerte profesionalización del mercado del alquiler residencial en Madrid, al estar la mayor parte de él controlado por inmobiliarias.

Por último, se ha analizado brevemente el mercado de las habitaciones de alquiler de larga duración en Centro a partir de una muestra detallada de 300 ofertas; si bien para saber los volúmenes generales por barrio se tomaron el número general de habitaciones, dando un total de 1.437 de ellas para Centro¹¹. De todo ello se ha extraído el número de habitaciones por hectárea; la media de personas por vivienda compartida; el arrendamiento medio por habitación y el precio medio por metro cuadrado. Sobre este mercado es el barrio de Sol donde se da el mayor

¹¹ Muestras tomadas de Idealista en el mes de junio de 2018.

número de habitaciones por hectárea, llegando a las 8, mientras que Palacio y Justicia son los barrios con la menor oferta de este tipo. La media de personas por vivienda compartida en Centro es de 5 personas, estando Universidad y Embajadores por debajo de ella; así como Sol y Justicia por encima. En cuanto a los arrendamientos de las habitaciones de larga duración, los más elevados se encuentran en Universidad y Justicia, mientras que el más económico es Embajadores con 392 euros al mes. Sin embargo, y al observar el precio por metro cuadrado, es precisamente en Embajadores donde resulta más caro el alquiler de una habitación con 20,74€/m², estando así por encima del precio por metro cuadrado que alcanza la vivienda de alquiler residencial en el mismo barrio.



Figura 33. Mapa 1: Habitaciones ofertadas por hectárea; mapa 2: número medio de personas por vivienda compartida; mapa 3: arrendamiento medio de las habitaciones; mapa 4: precio medio por metro cuadrado. Fuente: elaboración propia a partir de muestras extraídas de Idealista en el mes de junio de 2018.

7.1 EL ALQUILER VACACIONAL Y RESIDENCIAL EN LUCHA POR EL DISTRITO CENTRO

Los habitantes, con el desarrollo de su cotidianidad engranan la ciudad y la construyen, al hacerla suya mediante sus actos y habitarla mediante el valor de uso. Pero a su vez, la ciudad también es lugar de explotación del valor de cambio a través del consumo de bienes y lugares (Lefebvre, 1968). La explotación de la ciudad la secciona para su producción, siendo consumida tanto por los habitantes como por los visitantes.

En espacios específicos dedicados a una explotación turística intensa, se generan tensiones entre habitantes y turistas por el espacio, de forma que el foco del conflicto del turismo parece recaer en un principio sobre ellos, y sin embargo, son los grandes agentes turísticos los que mercadean a costa de ambos y explotan el territorio por la acumulación de capital.

El éxito de Airbnb, no se debe a la economía colaborativa, sino a la plusvalía que ha sido capaz de generar al abrir una brecha de rédito económico mediante la explotación de viviendas para fines turísticos. Pero ello contrae riesgos de gran calado, pues el alquiler vacacional supone una competencia directa para el alquiler residencial, ya que, para su práctica más rentable, como es el alquiler de viviendas enteras, es necesario despojar a la vivienda de su valor de uso como hábitat.

El presente apartado se ha centrado en analizar la conversión de viviendas en hospederías mediante Airbnb, así como las consecuencias de tal explotación para el distrito Centro. En primer lugar, se ha calculado el peso que tienen las viviendas dedicadas al alquiler vacacional frente al total de viviendas residenciales a nivel de distrito, barrio y sección censal; en segundo lugar, se ha calculado la brecha de renta (*rent gap*) para cada uno de los barrios de Centro y en tercer lugar se ha discernido la correlación existente entre Airbnb y el mercado residencial.

En base a las cifras de ofertas anunciadas mediante Airbnb en el mes de junio del año 2018 y al conjunto de las viviendas residenciales recogidas en el Catastro para el año 2017, se ha comprobado que el 14,78% de las viviendas de Centro se dedican al alquiler vacacional en cualquiera de sus modalidades. Cabe decir, que para estos cálculos no se ha discriminado

sobre el tipo de alquiler vacacional, es decir, que se han tenido en cuenta tanto las viviendas enteras, como las habitaciones privadas y compartidas. La justificación de ello se encuentra en los apartados anteriores, donde se ha demostrado que en cualquiera de las modalidades se opera bajo explotación intensiva, de forma que al no poder discernir con claridad qué podría llegar a ser economía colaborativa, se ha tenido en cuenta el conjunto total de la oferta de alquiler vacacional. Además, no debe dejar de tenerse en cuenta que ya sea una vivienda entera como una habitación, todo ello tiene capacidad de hospedaje y por tanto, es capaz de generar presión turística sobre la ciudad y sus habitantes.

Si se desciende del distrito hasta el barrio, los porcentajes de alojamientos explotados bajo Airbnb son los siguientes: 12,15% en Universidad; 12,97% en Embajadores; 13,46% en Justicia; 13,78% en Palacio; 18,20% en Cortes y 37,34% en Sol. Si bien los valores que acoge Airbnb son bastante elevados en todos los barrios, la conversión de viviendas a esta tipología resulta sin duda flagrante en Sol.

Asimismo, también se ha medido el peso de Airbnb sobre el parque de viviendas destinadas a alquiler residencial recogidas en el último censo de 2011. Sin embargo, para este análisis cartográfico, no se han tenido en cuenta el total de ofertas de Airbnb, como en los porcentajes anteriores, sino que se han medido únicamente las viviendas enteras ofertadas en Airbnb sobre el total de viviendas de alquiler residencial contabilizadas en el Censo de 2011, es decir, tomando como el cien por cien el número de viviendas de alquiler residencial censadas. Ello puede servir de indicativo para observar los niveles de sustitución del alquiler de larga duración por alquiler vacacional.

En este caso, la escala espacial es la sección censal, de manera que puede apreciarse con detalle en qué zonas de cada barrio se ha perdido más alquiler residencial. Hay cuatro secciones censales donde el alquiler vacacional representa más del 100% sobre el alquiler residencial, es decir, que el número de viviendas enteras ofertadas como alquiler vacacional no solo ha igualado al número de viviendas de alquiler residencial en estas secciones censales, sino que lo ha sobrepasado. De todo ello se intuye que

efectivamente en estas secciones censales se ha producido una conversión y que con bastante seguridad se han perdido viviendas de alquiler de larga duración. La mayor concentración de la actividad de Airbnb se da en el flanco oriental del barrio de Sol, siendo de hecho el barrio de Centro donde con bastante probabilidad se han perdido más viviendas de alquiler de larga duración. De hecho, la sección censal con una menor conversión de Sol se encuentra en un 39% de alojamiento vacacional sobre el residencial; mientras que las secciones censales con valores más elevados, alcanzan un 103%, un 116% y un 128%.

Asimismo, también desatacan las secciones censales más occidentales de Palacio; las septentrionales y centrales de Embajadores, así como las situadas al sur en Cortes, Justicia y Universidad.

El alojamiento vacacional se ha abierto paso así en cada una de las secciones censales de Centro, lo que facilita la conversión en favor del alojamiento vacacional y, por ende, de Airbnb.

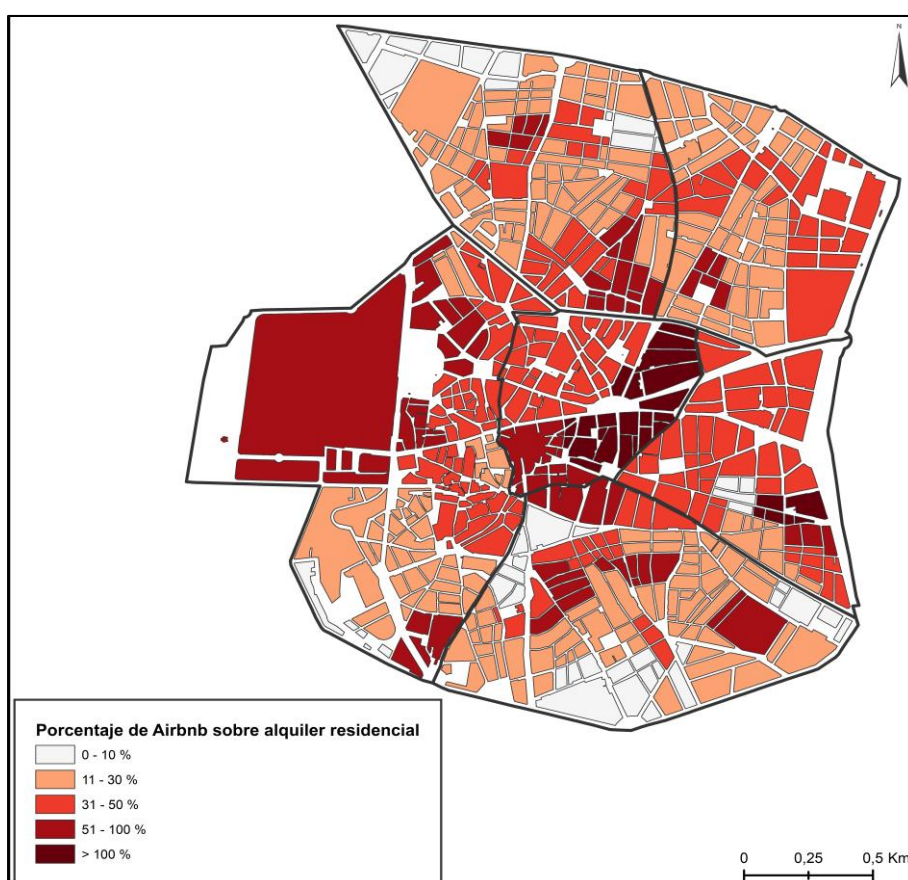


Figura 34. Mapa sobre el peso de las viviendas enteras de alquiler vacacional sobre el conjunto de viviendas de alquiler residencial a nivel de sección censal en Centro. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011 y de DataHippo.

¿Por qué una vivienda que opera bajo el alquiler de larga duración se convierte en una vivienda de alquiler vacacional? La respuesta a esta pregunta ha sido el éxito de las plataformas como Airbnb; pues ellas han sido capaces de abrir una brecha de renta (*rent gap*) entre los alquileres de larga y corta duración, haciendo que los arrendadores consigan un mayor rédito económico sin la necesidad de recurrir a la reurbanización (Wachsmuth y Weisler, 2018).

La hipótesis de la diferencia potencial de la renta desarrollada por Neil Smith establece que tal brecha se fundamenta en la disparidad entre el nivel de renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada en el uso de ese mismo suelo (Smith, 2012). Junto a ello, Smith (2012) intercala el proceso de gentrificación, cuya fase inicial se encuentra cuando la valorización económica de un espacio urbano es tan baja, que los promotores inmobiliarios pueden comprar a precio de saldo y así reurbanizarlo con el objetivo de vender su producto por un alto precio a las capas de la sociedad que puedan permitírselo. Con ello, el suelo se recapitaliza e inicia la explotación de su valor de uso bajo unas nuevas circunstancias.

Si bien el resultado feliz de Airbnb se ancla en la brecha de renta anunciada por Smith, su forma de desarrollo no sigue los pasos del hundimiento del suelo, aderezamiento y elevamiento de los precios bajo la recapitalización del suelo, sino que alza los precios del inmueble tan solo cambiando la actividad de este (Wachsmuth y Weisler, 2018). Igualmente, cabe decir que tal como expresan Wachsmuth y Weisler (2018), cualquiera puede incluir su vivienda en una plataforma como Airbnb, pero para que el alquiler vacacional sea rentable debe encontrarse localizado en una zona que posea atractivos turísticos que explotar, así como una fuerte demanda turística que no sea local. De ello radica el éxito del alquiler vacacional en el distrito Centro de Madrid y sus alrededores más próximos, pues la distancia y un difícil acceso a los nichos de explotación turística son las verdaderas circunstancias capaces de estrangular al mercado del alquiler vacacional.

La brecha de renta generada por el alquiler vacacional en el distrito Centro se ha calculado en base a los dos indicadores empíricos utilizados por Wachsmuth y Weisler (2018) para medir la intensidad de la disparidad entre los precios del alquiler de larga y corta duración en la ciudad de Nueva York. Tales indicadores son: 1) la media de los arrendamientos residenciales¹², y 2) la renta media ganada por los anfitriones de los listados de viviendas enteras alquiladas en Airbnb. Asimismo, cabe decir que tal como alertan Wachsmuth y Weisler (2018), este cálculo no es exacto ni directo, sino que solo aporta una aproximación de la brecha de renta, puesto que esta se basa en conceptos abstractos de difícil cuantificación.

$$\frac{Rent_{Airbnb}}{Rent_{Airbnb} + Rent_{Long-term}}$$

Figura 35. Fórmula del cálculo del Rent gap.
Fuente: Wachsmuth y Weisler (2018).

Las brechas de renta se han calculado a nivel de barrio porque no existe información actual de los arrendamientos de larga duración a nivel de sección censal. Así, se ha obtenido un resultado por cada uno de los seis barrios que conforman el distrito Centro de Madrid.

Como se puede observar en la tabla adjunta, las brechas de renta de los barrios de Centro se presentan muy abiertas, puesto que se encuentran muy cercanas a 1. De ello se puede afirmar, que el decrecimiento natural de la oferta del alojamiento vacacional en Centro no se va a producir en un futuro cercano, pues la plusvalía es muy superior a la alcanzada mediante el alquiler de larga duración o residencial.

Barrios de Centro	Universidad	Sol	Embajadores	Palacio	Cortes	Justicia
Brecha de renta	0,7013	0,7013	0,6923	0,6901	0,6871	0,6365
Porcentaje de la brecha de renta	70,13%	70,13%	69,23%	69,01%	68,71%	63,65%

Tabla 13. Tabla con las brechas de renta de los barrios de distrito Centro. Fuente: elaboración propia a partir de DataHippo e Idealista.

¹² Esta variable se ha calculado a partir de los datos de la muestra de Idealista anteriormente mencionada.

Al observar las mensualidades generadas por ambos alquileres para los mismos barrios, tomando como el 100% las ganancias del alquiler de larga duración, se obtiene que si se explota una vivienda bajo el alquiler vacacional se ganará un 134,81% más que una vivienda de alquiler residencial en el caso del barrio de Universidad; un 134,73% en el barrio de Sol; un 125,04% en Embajadores; un 122,72% en Palacio; un 119,56% en Cortes y un 75,07% en Justicia.

Dicha situación, junto con la nula regulación del mercado de la vivienda por parte de la administración, conlleva a la irremediable pérdida de alquileres residenciales en favor de vacacionales, pues unas brechas de renta tan elevadas hacen que las ganancias de los primeros sobre los segundos resulten un atractivo económico difícil de eludir (Wachsmuth y Weisler, 2018; Horn y Merante, 2017).

Asimismo, el trasvase de alquiler de larga duración hacia el mercado del alquiler vacacional implica una subida de precios para el primero. Pues tal como demuestran Horn y Merante (2017) en su estudio sobre el mercado del alquiler en Boston, al haber un menor número de viviendas disponibles de alquiler residencial para aquellas personas que quieran vivir en la ciudad mediante el arrendamiento, hace que su precio suba.

Si bien la pérdida de ofertas de alquiler residencial en Centro está facilitando la subida de los arrendamientos, también se piensa que el precio que se impone a través del alquiler vacacional está influyendo en el precio del alquiler residencial. Con el objetivo de comprobar si existe una influencia estadísticamente significativa entre los precios del mercado vacacional y residencial de Madrid; se ha llevado a cabo un estudio de correlación r de Pearson. Las variables estudiadas mediante la correlación r de Pearson, han sido: el precio medio por metro cuadrado del alquiler residencial, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano y el precio medio por noche del alquiler vacacional ofertado en Airbnb. Los valores para estas variables se han tomado para la ciudad de Madrid, así como para cada uno de los 21 distritos que la conforman, de forma que se han tenido 22 muestras para cada una de las variables.

Asimismo, el periodo temporal estudiado para estas tres variables han sido los años 2015, 2016, 2017 y 2018.

Los resultados obtenidos, adjuntos en el anexo, muestran como efectivamente existe una correlación positiva y elevada entre el precio del alquiler residencial, el de la vivienda de segunda mano y el precio del alquiler vacacional. Entre el precio del alquiler vacacional de 2018 y el precio del alquiler residencial para el mismo año se obtiene una r de 0,819, lo que demuestra al ser positiva y estar cercana a 1, que cuanto más elevado sea el precio ofertado en Airbnb para los alquileres vacacionales, más subirá también el precio del arrendamiento residencial.

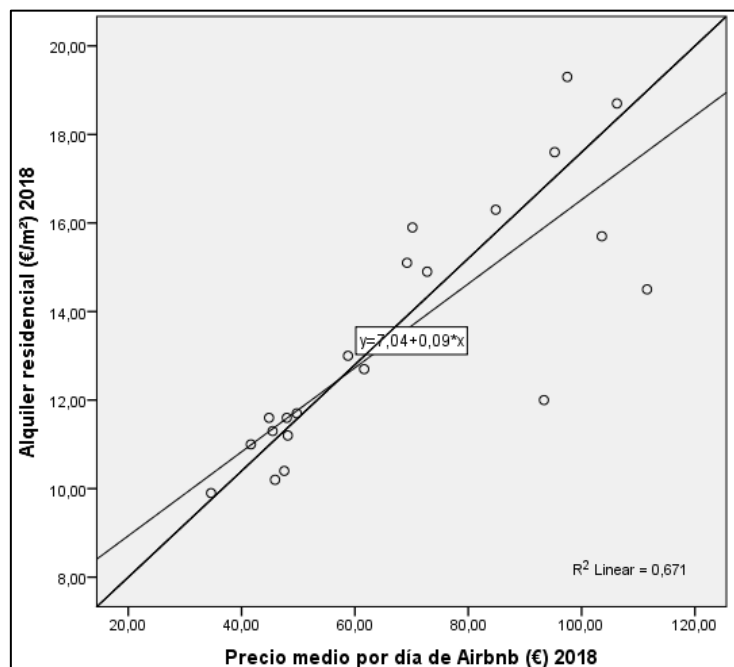


Figura 36. Gráfica de relación bivariada entre el alquiler residencial y vacacional. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb y el Ayuntamiento de Madrid.

La gráfica de correlación bivariada muestra la nube de puntos que acogen los valores del alquiler de corta y larga duración. De ella se extrae que tal nube de puntos responde a una relación rectilínea y correlacionada entre ambas variables. En este caso, la relación se mide por la correlación múltiple al cuadrado, la cual asciende a 0,67, demostrando de nuevo la relación de condicionamiento que existe entre las dos variables estudiadas.

Continuando con el cuadro adjunto en el anexo de la correlación r de Pearson, se ha observado que entre el precio de venta de la vivienda de segunda mano en 2018 y el precio del alquiler de larga duración el valor de r asciende hasta el 0,931, de forma que la correlación entre el precio de venta de las viviendas y los arrendamientos está estrechamente relacionada, pues cuando el precio de venta sube, el alquiler también lo hace. Por otro lado, la correlación entre el precio de la vivienda de segunda mano y el del alquiler ofertado en Airbnb se mantiene sobre una r de 0,902, de manera que sigue el mismo tipo de relación que las demás variables.

Atendiendo a los resultados obtenidos a lo largo del apartado, no es difícil entender que el paso final en la expansión del alquiler vacacional se encuentre en la expulsión de los residentes que viven en la ciudad a través del alquiler de larga duración, siendo los que tienen un poder adquisitivo más bajo, los primeros en caer bajo la *Airbnbificación* (Richards, 2016). Tal como expresa Cócola (2016) el turismo acelera la gentrificación, pues con él se desarrolla la práctica del alquiler vacacional, el cual se fagocita a través de la especulación inmobiliaria, de la subida de los precios del alquiler de larga duración y de la carencia de vivienda social.

Finalmente, cabe decir que toda duda que quede sobre cómo de intensa está siendo la conversión de viviendas de alquiler residencial en alquiler vacacional, no se debe a la falta de capacidad para poder comprobarlo y afirmarlo, porque las herramientas existen, sino a la falta de información pública respecto a ello. Pues si se pudieran liberar todos los datos necesarios y que hoy en día se encuentran en manos de empresas privadas como Airbnb e Idealista o de la administración pública -más preocupada de promocionar los beneficios del sector privado que de garantizar el bienestar de su electorado-, se podría saber con exactitud el alcance del alquiler vacacional, así como la situación detallada en la que se encuentra el mercado de la vivienda en la actualidad.

VIII. CONCLUSIONES

El alquiler vacacional auspiciado por plataformas como Airbnb se ha convertido en una explotación ad infinitum, mediante la cual el turismo conquista ciudades de todo el globo en favor del capital y en detrimento de los habitantes. El distrito Centro de Madrid sirve de paradigma de ello, pues el alquiler vacacional se ha enraizado con tal profundidad en él, que está convirtiendo Centro en un auténtico complejo turístico, con una capacidad de alojamiento superior a las 41.000 plazas, contenidas todas ellas, en apenas cinco kilómetros cuadrados.

Tal y como se ha comprobado mediante los análisis espaciales realizados sobre la localización de los alojamientos vacacionales de Airbnb, queda confirmado que el casco histórico se conforma como el centro neurálgico de esta actividad en la ciudad de Madrid, siendo Sol y Embajadores los barrios que sufren la mayor presión mediante intensidad de alquiler vacacional.

Por otro lado, también se ha constatado como opera el alquiler vacacional en el caso de Centro, quedando muy alejado de la economía colaborativa. Pues de hecho, ni siquiera el alquiler de habitaciones privadas y compartidas queda exento en la actualidad de ser explotado bajo modalidades que poco tienen que ver con el P2P, tal y como demuestra la existencia de anfitriones -o más bien, gestores turísticos- que se dedican a explotar turísticamente centenares de habitaciones, mediante Airbnb. De forma que la mayor representación del alquiler vacacional en Centro se encuentra en manos de propietarios que se dedican a la explotación prolífica de viviendas y habitaciones, durante más de tres meses al año.

La vehemencia con la que muchos de los propietarios actúan al explotar sus bienes inmuebles bajo estas condiciones, se explica gracias a la brecha de renta, la cual como se ha observado, se encuentra muy abierta en Centro. Lo que conduce a su vez, a que se produzca un trasvase significativo de viviendas destinadas a arrendamientos de larga duración, hacia el alquiler vacacional. Además de la pérdida de viviendas ofertadas como arrendamientos de larga duración, también cabe tener en cuenta la estrecha correlación entre los precios del alquiler vacacional, residencial

y de compraventa de viviendas. Pues favorece que durante el calentamiento de precios que se está viviendo en la actualidad, se homogeneice y se contagie el encarecimiento entre un tipo de comercialización inmobiliaria y las otras. Todo ello, a su vez, se traduce en un riesgo para el acceso a la vivienda de los habitantes de Centro, así como para la propia capacidad de habitabilidad de los barrios centrales de la ciudad de Madrid, debido a su creciente turistificación.

Las consecuencias acarreadas a partir de la explotación del alquiler vacacional se han ido materializando así, en cada uno de los barrios del distrito Centro, pues la gravedad de los perjuicios está acompañada con la intensidad con la que se produce esta actividad. Sin embargo, no toda la problemática subyace sobre Airbnb, sino que esta se encuentra modulada a su vez por otro tipo de factores, como es el nivel socioeconómico del barrio en cuestión. La intensidad del alquiler vacacional se debe relacionar con el nivel socioeconómico de los habitantes, pues cuanto más bajo sea este, más vulnerable será el barrio de cara al alquiler de corta duración. De esta forma, Embajadores se convierte en el barrio más vulnerable, pues en él se conjugan ambos aspectos de manera prominente, con el nivel socioeconómico más bajo del distrito y una elevadísima explotación de viviendas mediante alquiler vacacional. Con ello, se pone bajo riesgo directo a los arrendatarios de larga duración de Embajadores debido a la conjugación del encarecimiento de las rentas y a sus limitaciones para poderles hacer frente, con las consecuentes expulsiones de población.

Por último, cabe decir que la concentración de pérdidas de población permanente por población pasajera en algunos de los barrios de la ciudad conlleva a la alienación espacial, debido a los cambios de funcionalidad del barrio. Ya que el consumo hecho por los visitantes -durante una estancia limitada-, basado en satisfacer necesidades de ocio y entretenimiento, no son capaces de reproducir la diversidad de acciones llevadas a cabo por la población residente, pues habitar conlleva una complejidad que va más allá de lo que es capaz el turismo, por mucho que se aliente por parte de Airbnb, a intentar vivir la ciudad como un residente más.

BIBLIOGRAFÍA

Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M. y Cànoves, G. (2018). Barcelona, housing rent bubble in a tourist city. Social responses and local policies. *Sustainability*, vol. 10, núm. 6, pp. 1-18.

Bosque Sendra, J. y Moreno Jiménez, A. (1994). Prácticas de análisis exploratorio y multivariante de datos. Barcelona: Oikos-tau; pp. 209.

Brunet, I., Pastor, I., Belzunegui, A. (2002). Tècniques d'investigació social. Fonaments epistemològics i metodològics. Barcelona: Pòrtic; pp. 654.

Cabrerizo, C. (2016). La ciudad negocio. Turismo y movilización social en pugna. Madrid: Cisma.

Camacho, J. (2005). Estadística con SPSS para Windows versión 12. Madrid: RA-MA Editorial.

Cócola, A. (2016). Alojamiento turístico y desplazamiento de población. *Contested cities*, núm. 3-504, pp. 1-13.

Del Romero, L. (2010). Dos décadas de urbanismo-espectáculo en España: los grandes eventos como motor de cambio urbano. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, núm. 53, pp. 309-327.

Gil, J. (2017). Desigualdades, límites y posibilidades para la transformación del capital en las economías colaborativas. *Revista de Estudios para el Desarrollo Social de la Comunicación*, núm. 15, pp. 32-67.

Gutierrez, J., Garcia-Palomares, J.C., Romanillos, G. y Salas-Olmedo, M.H. (2017). Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation. *Tourism Management*, Vol. 62, pp. 278-291.

Harvey, D. (2014). Diecisiete contradicciones del capital y el fin del capitalismo. Madrid: Traficantes de Sueños.

Hernández, A. (2007). Madrid Centro: división en "barrios funcionales". En Fariña, J. (Ed.), *Cuadernos de investigación urbanística* (pp. 5-90). España: Instituto Juan de Herrera.

Horn, K. y Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, Vol. 38, pp. 14-24.

Lefebvre, H. (1968). El derecho a la ciudad. Madrid: Capitán Swing.

López, I. y Rodríguez E. (2010). Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010). Madrid: Traficantes de sueños.

Méndez, R. y Prada-Trigo, J. (2014). Crisis, desempleo y vulnerabilidad en Madrid. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XVIII, Núm. 474, pp. 1-22.

Murray, I. (2015). Capitalismo y turismo en España. Del “milagro económico” a la “gran crisis”. Barcelona: Alba Sud Editorial.

Observatorio Metropolitano. (2007). Madrid: ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad. Madrid: Traficantes de sueños.

Prada-Trigo, J. (2018). Espacios vulnerables, crisis y “post-crisis económica”: trayectoria y persistencia a escala intraurbana. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XXII, Núm. 587, pp. 1-23.

Richards, G. (2016). El turismo y la ciudad: ¿hacia nuevos modelos? *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, Núm. 113, pp. 71-87.

Rivera, J., Gordo, A. y Cassidy, P. (2017). La economía colaborativa en la era del capitalismo digital. *Revista de Estudios para el Desarrollo Social de la Comunicación*, núm. 15, pp. 20-31.

Rodríguez, I. (2001). Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid. Cataluña: Universitat de Lleida.

Rogerson, P. (2015). Statistical methods for geography. A student's guide. London: SAGE.

Smith, N. (2012). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Madrid: Traficantes de sueños.

Valenzuela, M. (1999). Turismo cultural y políticas urbanas sostenibles en el Casco Histórico de Madrid. *Revista de arte, geografía e historia*. Núm. 2, pp. 389-419.

Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *Environment and Planning A*, Vol. 50, pp. 1-44.

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XXI, Núm. 580, pp. 1-31.

ANEXO

Evolución del número de ofertas de Airbnb en la ciudad de Madrid entre los años 2008 y 2018.



Figura 37. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid, 2008 - 2015. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.

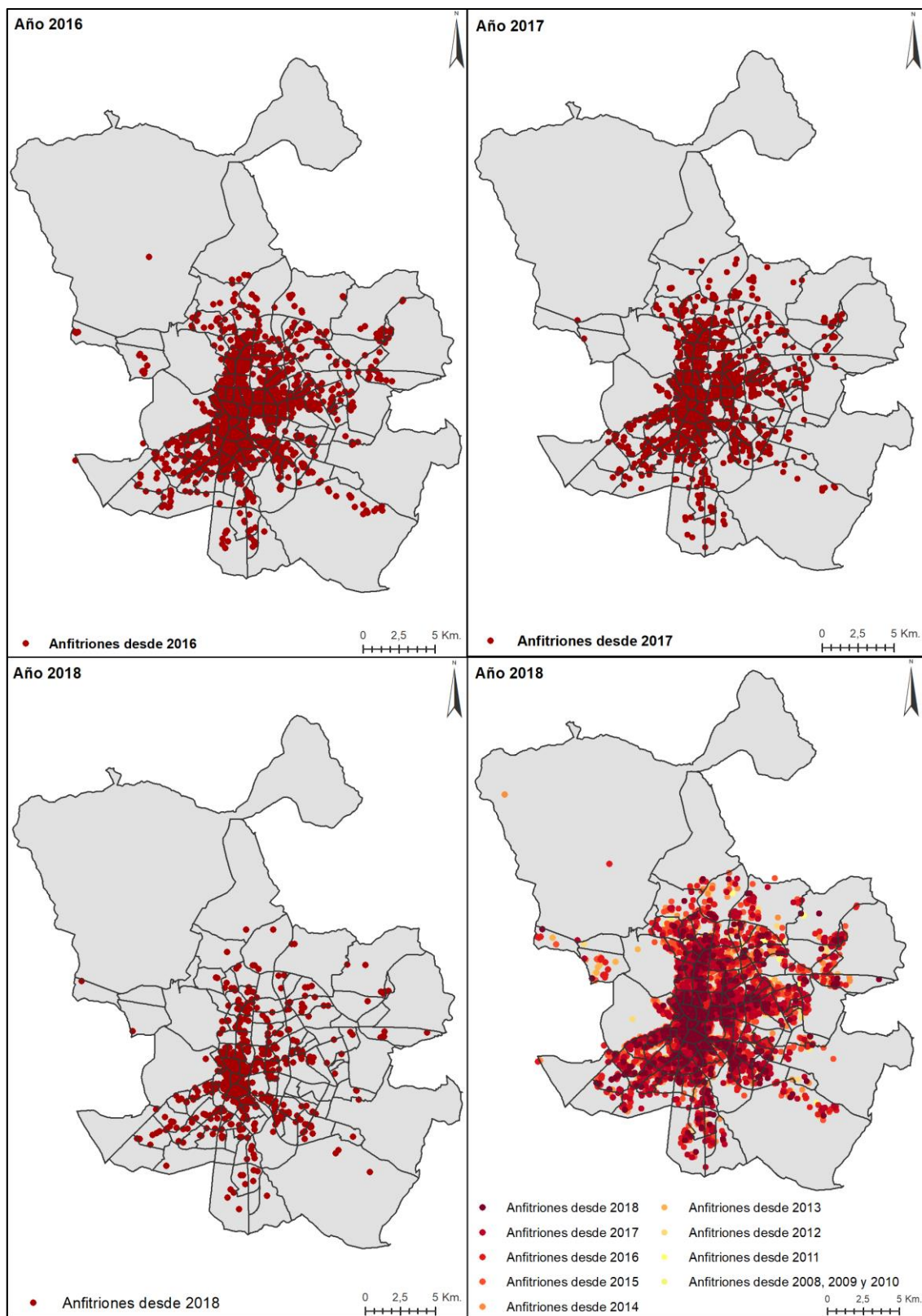


Figura 38. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en la ciudad de Madrid, 2016 - 2018.
Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.

Evolución del número de ofertas de Airbnb en distrito Centro entre los años 2008 y 2018

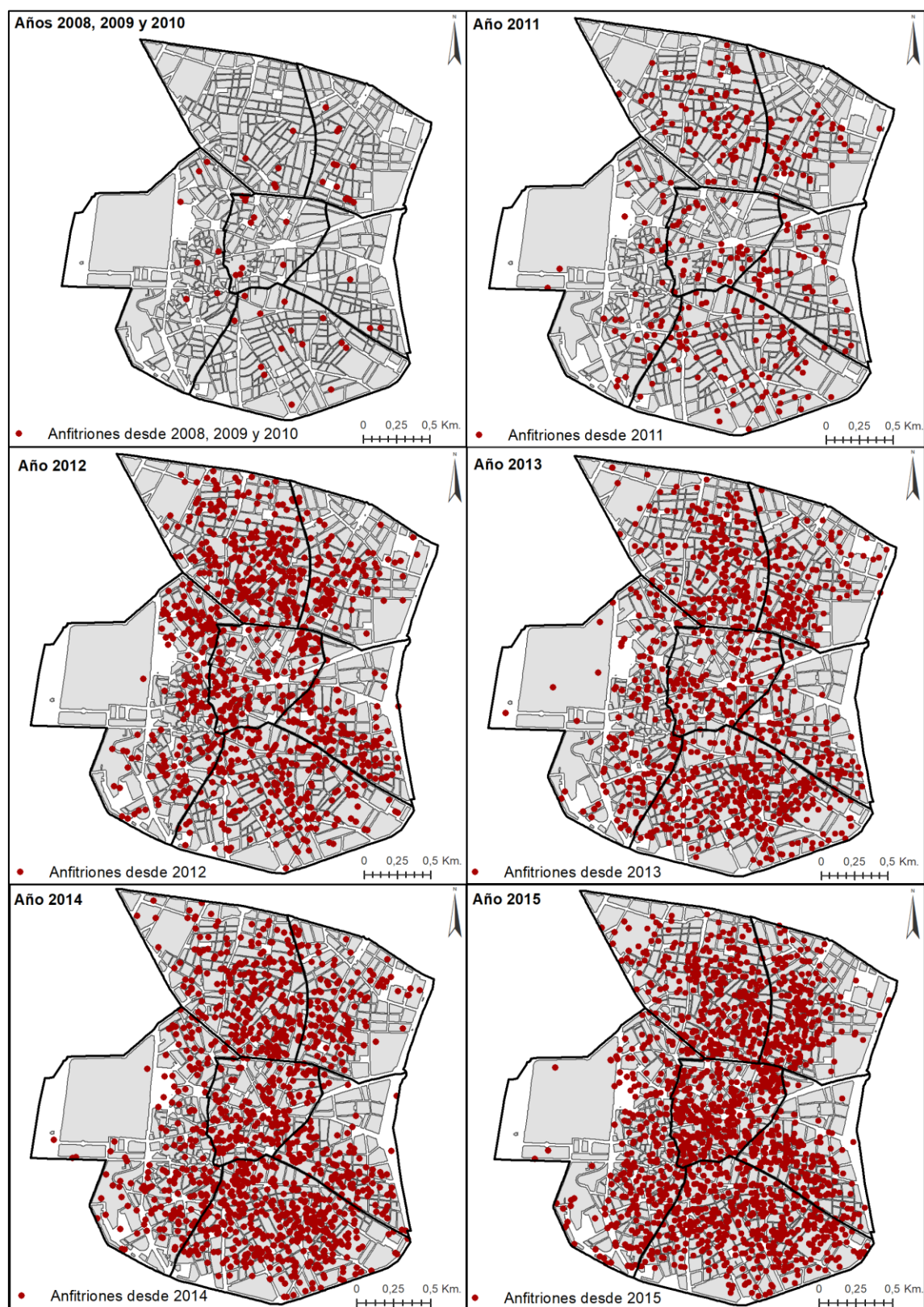


Figura 39. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en el distrito Centro, 2008 - 2015. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.



Figura 40. Mapas sobre la evolución del alquiler vacacional ofertado en Airbnb en el distrito Centro, 2016 - 2018. Fuente: elaboración propia a partir de InsideAirbnb.

Por último, se adjunta la tabla extraída mediante el programa estadístico IBM SPSS. Esta tabla compendia el conjunto de los resultados obtenidos a través del cálculo de correlación r de Pearson para las variables de los precios de alquiler de larga y corta duración, así como el precio de la vivienda de segunda mano para cada uno de los distritos de Madrid durante los años 2015, 2016, 2017 y 2018.

Correlations													
		Alquiler residencial (€/m²) 2015	Alquiler residencial (€/m²) 2016	Alquiler residencial (€/m²) 2017	Alquiler residencial (€/m²) 2018	Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2015	Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2016	Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2017	Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2018	Precio medio por día de Airbnb (€) 2015	Precio medio por día de Airbnb (€) 2016	Precio medio por día de Airbnb (€) 2017	Precio medio por día de Airbnb (€) 2018
Alquiler residencial (€/m²) 2015	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)	1	.994**	.987**	.978**	.945**	.952**	.960**	.962**	.806**	.823**	.760**	.888**
	Sum of Squares and Cross-products		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	86,734	106,568	115,001	116,979	34807,066	38014,041	44948,369	50723,435	370,185	442,046	513,907	916,785
	N	4,130	5,075	5,476	5,570	1657,479	1810,192	2140,399	2415,402	17,628	21,050	24,472	43,656
Alquiler residencial (€/m²) 2016	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)		1	.994**	.987**	.923**	.932**	.944**	.948**	.800**	.794**	.718**	.860**
	Sum of Squares and Cross-products		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	106,568	132,646	143,219	145,959	42037,031	46037,899	54635,549	61842,459	453,957	527,133	600,309	1097,631
	N	5,075	6,316	6,820	6,950	2001,763	2192,281	2601,693	2944,879	21,617	25,102	28,586	52,268
Alquiler residencial (€/m²) 2017	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)			1	.994**	.913**	.924**	.937**	.942**	.793**	.774**	.690**	.843**
	Sum of Squares and Cross-products		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	115,001	143,219	156,387	159,547	45174,059	49565,014	58874,279	66727,828	489,011	557,988	626,965	1168,050
	N	5,476	6,820	7,447	7,597	2151,146	2360,239	2803,537	3177,516	23,286	26,571	29,855	55,621
Alquiler residencial (€/m²) 2018	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)				1	.901**	.912**	.924**	.931**	.769**	.749**	.667**	.819**
	Sum of Squares and Cross-products		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.001	.000
	Covariance	116,979	145,959	159,547	164,893	45770,763	50205,873	59641,785	67705,968	487,046	554,397	621,748	1165,989
	N	5,570	6,950	7,597	7,852	2179,560	2390,756	2840,085	3224,094	23,193	26,400	29,607	55,523
Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2015	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)					1	.999**	.994**	.992**	.845**	.887**	.835**	.904**
	Sum of Squares and Cross-products					.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	34807,066	42037,031	45174,059	45770,763	15649180,84	16937922,69	19766666,03	22217321,63	164847,871	202441,166	240034,461	396276,190
	N	1657,479	2001,763	2151,146	2179,560	745199,088	806567,747	941269,811	1057967,696	7849,899	9640,056	11430,212	18870,295
Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2016	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)						1	.998**	.996**	.842**	.880**	.826**	.903**
	Sum of Squares and Cross-products						.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	38014,041	46037,899	49565,014	50205,873	16937922,69	18386264,97	21503655,28	24187107,02	178057,663	217740,600	257423,536	429381,740
	N	1810,192	2192,281	2360,239	2390,756	806567,747	875536,427	1023983,585	1151767,001	8478,936	10368,600	12258,264	20446,750
Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2017	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)							1	.998**	.837**	.875**	.822**	.906**
	Sum of Squares and Cross-products							.000	.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	44948,369	54635,549	58874,279	59641,785	19766666,03	21503655,28	25250875,68	28409063,65	207307,274	253752,172	300197,070	506034,751
	N	2140,399	2601,693	2803,537	2840,085	941269,811	1023983,585	1202422,652	1352812,555	9871,775	12083,437	14295,099	24096,893
Precio vivienda de segunda mano (€/m²) 2018	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)								1	.838**	.864**	.804**	.902**
	Sum of Squares and Cross-products								.000	.000	.000	.000	.000
	Covariance	50723,435	61842,459	66727,828	67705,968	22217321,63	24187107,02	28409063,65	32082447,32	233890,794	282347,044	330803,294	566535,282
	N	2415,402	2944,879	3177,516	3224,094	1057967,696	1151767,001	1352812,555	1527735,587	11137,657	13445,097	15752,538	26977,871
Precio medio por día de Airbnb (€) 2015	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)									1	.920**	.782**	.856**
	Sum of Squares and Cross-products									.000	.000	.000	.000
	Covariance	370,185	453,957	489,011	487,046	164847,871	178057,663	207307,274	233890,794	2430,005	2615,209	2800,412	4676,666
	N	17,628	21,617	23,286	23,193	7849,899	8478,936	9871,775	11137,657	115,715	124,534	133,353	222,698
Precio medio por día de Airbnb (€) 2016	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)										1	.964**	.938**
	Sum of Squares and Cross-products										.000	.000	.000
	Covariance	442,046	527,133	557,988	554,397	202441,166	217740,600	253752,172	282347,044	2615,209	3326,839	4038,470	6000,086
	N	21,050	25,102	26,571	26,400	9640,056	10368,600	12083,437	13445,097	124,534	158,421	192,308	285,718
Precio medio por día de Airbnb (€) 2017	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)											1	.909**
	Sum of Squares and Cross-products											.000	.000
	Covariance	513,907	600,309	626,965	621,748	240034,461	257423,536	300197,070	330803,294	2800,412	4038,470	5276,527	7323,506
	N	24,472	28,586	29,855	29,607	11430,212	12258,264	14295,099	15752,538	133,353	192,308	251,263	348,738
Precio medio por día de Airbnb (€) 2018	Pearson Correlation Sig. (2-tailed)												1
	Sum of Squares and Cross-products												.000
	Covariance	916,785	1097,631	1168,050	1165,989	396276,190	429381,740	506034,751	566535,282	4676,666	6000,086	7323,506	12288,206
	N	43,656	52,268	55,621	55,523	18870,295	20446,750	24096,893	26977,871	222,698	285,718	348,738	585,153
** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).													

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Tabla 14. Resultados de la Correlación r de Pearson. Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Madrid y de InsideAirbnb.